

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio esecuzioni immobiliari

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE INTEGRATIVA RELATIVA AL LOTTO 3 AGGIORNAMENTO E SUDDIVISIONE IN LOTTI ULTERIORI

Relativa ai beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. 766/2013

Riunita alla procedura n. ____/____

GOT delegato per l'Esecuzione:
GOP

Dott. ANGELINA BALDISSERA
dott.ssa Liliana Zaccara

Creditore procedente	
Esecutati	OMISSIS Con Avv. Manfredi Romano
Esecutato non più vivente	OMISSIS
Intervenuti	
Terzo	OMISSIS Con Avv. Luigi Antonio Brambilla
Creditore intervenuto	AGENZIA DELLE ENTRATE E RISCOSSIONE Con Avv. Buzzi Ermanno
Surrogante/Sostituto	GUBER BANCA SPA
Surrogante/Sostituto	BCC NOLS 2020 SRL
Creditore	MARTE SPV SRL Con Avv. Simone Giovanni
Creditore intervenuto	ZILIOI CARLO E FIGLI SRL Con Avv. Tomaselli Fabrizio
Creditore intervenuto	BCC del Garda BANCA DI CREDITO coop Colli Morenini del Garda Con Avv. Vezzola Marco
Creditore intervenuto	FARMER SPA Con Avv. Cominassi Cecilia
Creditore intervenuto	BANCA VALSABBINA SCPA Con Avv. Mario Vanzo
Creditore intervenuto	SOCIETA' GARDA UNO spa Con Avv. Capilupi Eleonora
Creditore intervenuto	ANGERA SECURISATION SRL E PER ESSA DOBANK SPA Con Avv. Beccalossi Roberto

Perito estimatore dott. Ing. Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS)

Tel. 030 991 1980 cell. 335 7569234

Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



Comproprietario interessato	OMISSIS Con Avv. D'Ambrosio Borselli Edgardo Diomede
Comproprietario interessato	OMISSIS
Creditore intervenuto	EQUITALE NORD SPA Con Avv. De Vita Matteo
Creditore intervenuto	VISANI ANNA Con Avv. Tardanico Nicola
Esperto incaricato	Dott. Ing. Giuseppe Dante Francesco Girelli Con studio Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS) CF GRL GPP 72 A15 B 157N Tel 030.9911980 Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it e-mail giuseppe.girelli72@gmail.com Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr.3125 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al numero 372 <i>F.to digitalmente</i>

Date

Nomina dell'esperto	29 GENNAIO 2026
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	26 FEBBRAIO 2026
Data ultima per la consegna del rapporto di valutazione	26 MAGGIO 2026
Prossima Udienza	fissata da GOP



1. PREMESSA

Io sottoscritto dott. ing. Giuseppe Dante GIRELLI, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al numero 3125 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al numero 414, nominato dal Giudice dott. ANGELINA BALDISSERA perito stimatore per l'esecuzione in oggetto nell'udienza del 29 gennaio 2026 in sostituzione del precedente CTU ing. Bosetti che ha rinunciato all'incarico, ho prestato il giuramento di rito per il conferimento dell'incarico in presenza all'udienza del 26 febbraio 2026 come da convocazione del 29 gennaio 2026.

Il quesito assegnato è quello formulato nel verbale di udienza del 04 dicembre 2025.

Lo stesso recita:

Le parti presenti danno atto che effettivamente, solo dal certificato di decesso depositato solo in data 29.9.2025 dal terzo OMISSIS, risulta che l'esecutata OMISSIS risulta deceduta (18.6.2013) in data anteriore al pignoramento (25.7.2013);

si dà atto, peraltro, che la notifica è stata eseguita dall'ufficiale giudiziario con dicitura "a mani proprie della stessa" sicché il creditore procedente precisa di aver fatto affidamento su dette risultanze, tra l'altro, coperta da pubblica fede;

ciò posto il creditore procedente precisa di aver interesse a procedere con un nuovo pignoramento da riunire alla presente procedura.

Tutte le parti chiedono che comunque si proceda a riconvocare il perito stimatore poiché il lotto n. 3 ricomprende un numero eccessivo di immobili e occorre anche distinguere i beni su cui l'esecutata OMISSIS non aveva alcuna quota di comproprietà sicché si può proseguire sin da subito con l'esecuzione;

è altresì necessario aggiornare i valori di stima.

Il giudice

Preso atto di tutto quanto sopra, dichiara la nullità del pignoramento con riferimento all'immobile sito in Desenzano del Garda, località Rocchetta, catasto fabbricati, sez. NCT, fg. 40, mapp. 78, cat. A7, eseguito nei confronti di OMISSIS per la quota di 8/9.

Dispone che alla prossima udienza il delegato indichi le formalità del pignoramento di cui sopra da cancellare.

Dispone altresì la riconvocazione del perito stimatore ing. Enrico Bosetti per gli adempimenti di cui sopra e fissa a tal fine l'udienza del 29.1.2026, ore 10:15.

Pertanto, il Quesito verte su di un aggiornamento della perizia di stima a suo tempo depositata comprensivo di:



1. separazione del lotto 3 in lotti più piccoli maggiormente appetibili e con la distinzione delle proprietà di OM/SS/S dagli immobili in cui la stessa non aveva alcuna quota di proprietà
2. aggiornamento dei valori di stima espressi dal collega nella precedente perizia.

Ho pertanto eseguito il compito assegnatomi scaricando copia telematica del fascicolo depositato in Tribunale con particolare riguardo alla perizia per avere cognizione del lotto 3 e degli immobili che ing. Bosetti aveva ivi inserito. Preso contatto con il precedente CTU se avesse del materiale utile che non era stato depositato negli allegati, ma utile per capire la situazione degli immobili. Raccolto materiale tecnico relativo ai beni, informazioni e documentazioni, atti utili ad espletare incarico ricevuto. Ho eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili in data 25 aprile 2026 alla presenza dell'ingegner Ferrante, inquilino della villetta. Ho preso visione degli immobili ad uso agricolo e dei terreni limitrofi.

Ho eseguito un secondo sopralluogo in data 28 aprile alla presenza dell'architetto OM/SS/S e dell'ingegner OM/SS/S che risiedono nella villa. Ho preso visione degli immobili residenziali, potendo visionarli in ciascuna delle sue parti. Eseguito rilievo fotografico, rilievo strumentale a campione con distanziometro LEICA per paragone alle schede catastali. Rilevato la congruità con le schede catastali.

Ho protocollato presso Ufficio Tecnico del Comune di Desenzano del Garda richiesta telematica di CDU versando i relativi diritti, dei terreni agricoli e dei fabbricati produttivi agricoli.

Lo stesso Comune ha rilasciato il relativo CDU in data 20 maggio 2026, in allegato alla presente perizia.

Ho raccolto dati sul mercato immobiliare suddiviso nei segmenti a cui appartengono gli immobili, residenziale, terreni agricoli, edifici agricoli dismessi.

Ho consultato lo strumento urbanistico vigente e quello adottato, trovandosi attualmente il Comune di Desenzano in regime di Salvaguardia.

Raccolto elementi da persone operanti nel settore immobiliare.

Ritenuto di avere a disposizione tutto ho redatto la presente relazione di stima relativamente agli immobili dell'ex lotto 3 rispondendo ai Quesiti posti



2. IL LOTTO 3 EX PERIZIA BOSETTI

Ing. Bosetti, in qualità di CTU incaricato per la procedura di Esecuzione immobiliare per tutti i beni inseriti nell'Esecuzione Immobiliare 766/2013 aveva, nel febbraio 2014, accorpato nel lotto 3 una serie di immobili pari a 5, un'abitazione con relative pertinenze, tre terreni agricoli e un mappale con numerosi edifici agricoli produttivi. Di seguito elencati tutti siti in prossimità all'interno del Comune di Desenzano del Garda, verso il confine est con Sirmione, in località Rocchetta

- a) Fg. 40 - NCT – mapp. 78 sub. - – piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 4, 14 vani, Rc. € 2.458,33.
- b) Fg. 40 - Mapp. 229 - Seminativo Irriguo Classe 1, 0.68.57 ha, Rd € 56,66 - Ra € 56,66
- c) Fg. 40 - Mapp. 230 - Seminativo Irriguo Classe 1, 0.05.83 ha, Rd € 4,82 - Ra € 4,82
- d) Fg. 40 - Mapp. 231 - Seminativo Irriguo Arborato Classe 1, 0.65.10 ha, Rd € 57,16 - Ra € 53,79
- e) Fg. 45 – NCT - Mapp. 12 – sub. - - piano T, cat. D/10, Rc. € 12.394,00.

Nello specifico immobile al punto A è un edificio a residenza agricola, gli immobili ai punti b, c, d sono terreni agricoli, al punto e sono fabbricati produttivi agricoli, attualmente dismessi.



Figura 8 – Immagine satellitare con localizzazione lotto in oggetto.

3. SULLA DIVISIBILITA' DEL LOTTO 3 E IL CRITERIO ADOTTATO

Il lotto 3 è a mio avviso divisibile e ritengo che la proposta tecnica contenuta nella presente relazione consenta una più agevole compravendita dei beni, qualora ne venga disposta l'esecuzione in funzione delle quote di proprietà e dei procedimenti.

Il mio parere tecnico infatti è che ciascuno sia autonomo per accessi ed uso.

Il collega aveva ritenuto di accorpare un edificio residenziale, con edifici agricoli ad uso produttivo e con alcuni campi, mentre aveva ritenuto di separare altri campi nel lotto 4, benché fossero limitrofi. Tuttavia, seguendo la prassi del corpo unico, non ha tenuto conto che parte degli immobili risultano di proprietà di persone terze, componenti della famiglia Boldini estranei ai pignoramenti e pertanto all'esecuzione.

Ho dapprima analizzato l'idea di individuare tre lotti distinti, uno costituito dall'edificio residenziale e dalle sue dirette pertinenze, uno dagli edifici agricoli produttivi e uno dai terreni agricoli. Tecnicamente valido. In questo modo ritenevo che diminuendo l'entità dei valori e suddividendo gli immobili per utilizzo specifico aumentasse il possibile numero di acquirenti e conseguentemente l'appetibilità degli stessi con beneficio sia per la procedura che per l'esecutata.

Tuttavia le proprietà suddivise, la morte precoce di alcuni proprietari, la non chiara successione, anche per rinunce varie mi hanno condotto ad una più pratica suddivisione in 5 lotti, in modo tale che, chiariti determinati aspetti in sede di Tribunale, sia possibile utilizzare i valori di stima come il Giudice riterrà più opportuno.

Soprattutto perché dalle visure catastali ed ipotecarie e da altri elementi raccolti, i tre terreni sono di proprietà differenti estranee all'Esecuzione, i cui proprietari sono anche intervenuti a vario titolo nella procedura.

4. IN MERITO ALLE PROPRIETA'

Ho eseguito una verifica sulle proprietà e quote dei proprietari con visura per avere conferma di quanto riportato nella perizia da parte del collega.

La proprietà infatti è mutata dalla data della precedente perizia (gennaio e Febbraio 2014) per la scomparsa sia di *OMISSIS*, che successivamente della figlia *OMISSIS* (08 02 2019).

Dalle visure eseguite adesso, in allegato, risultano per i 5 immobili i seguenti proprietari

- a) Fg. 40 - mapp. 78 *OMISSIS* per 8/45 ciascuno e *OMISSIS* per 13/45
- b) Fg. 40 - Mapp. 229 *OMISSIS* per intero
- c) Fg. 40 - Mapp. 230 *OMISSIS* per inter
- d) Fg. 40 - Mapp. 231 *OMISSIS* per intero
- e) Fg. 45 Mapp. 12 *OMISSIS* per 8/9 e *OMISSIS* per 1/9



Per semplicità di lettura ho elaborato la seguente tabella:

3 da visura catastali attuali					
	immobili				
	a	b	c	d	e
fg	40	40	40	40	45
pp	78	229	230	231	12
gia	fabbricato	terreno	terreno	terreno	fabbricato
quote di proprietà					
	8/45				
	8/45			1	
	8/45		1		8/9
	8/45				
	13/45				1/9
		1			
	1	1	1	1	1

Emerge come le proprietà siano variegate e distinte rendendo in caso di alienazione forzata complicata la ripartizione.

Soprattutto emerge una contraddizione che non ho compreso come CTU.

Dagli atti ho desunto che gli esecutati ad origine della procedura siano tre ossia *OMISSIS*, attualmente defunta.

Se metto nella medesima tabella le proprietà indicate dal precedente CTU dei 5 immobili inseriti nel lotto 3 ho la seguente tabella nella quale ho evidenziato per chiarezza in rosso i tre esecutati.

In Verde ho invece evidenziato come due immobili risultassero al collega di proprietà esclusiva di Boldini Loredana e di Boldini Severino, estranei alla procedura ed intervenuti nella stessa.

a precedente CTU (ing. Bosetti)					
	immobili				
	a	b	c	d	e
fg	40	40	40	40	45
pp	78	229	230	231	12
gia	fabbricato	terreno	terreno	terreno	fabbricato
quote di proprietà					
				1	
			1		8/9
	1/9				1/9
		1			
	8/9				
	1	1	1	1	1



Lo stesso CTU poi fa delle assunzioni su rettifiche che negli atti successivi di causa sono state confutate. Per cui considererò valida la tabella e non le note del collega all'interno della sua relazione.

Confrontando la situazione di allora e quella che emerge dalle visure attuali ne deduco che la situazione attuale deriva da una divisione ereditaria pro quota degli 8/9 ritengo tra i 5 eredi ossia *OM/SS/S*.

Peraltro la proprietà degli 8/9 in capo alla defunta *OM/SS/S* è la quota per la quale il Giudice ha disposto annullamento del pignoramento in data 26 febbraio 2026.

Segnalo inoltre, come da certificato di morte allegato alla perizia che in data 08 febbraio 2019 **è deceduta anche la seconda esecutata *OM/SS/S*.**

Pertanto la risultante dalla visura catastale non è aggiornata in merito.

Nello specifico in via ufficiosa ho raccolto informazione che la successione della stessa non si è perfezionata non essendo stata depositata da nessuno dei possibili eredi legittimi.

La signora *OM/SS/S* è deceduta con stato civile di Nubile, senza figli legittimi.

Poiché entrambi i genitori non erano viventi al momento del decesso la stessa non ha parenti di primo grado viventi al momento del decesso. Risulterebbero pertanto eredi legittimi i parenti di secondo grado e pertanto i 5 fratelli.

Due dei fratelli hanno formalmente rinunciato all'eredità, *OM/SS/S*.

Ritengo che il Custode, come Notaio, ovvero i procedenti dovranno produrre una relazione notarile volta a chiarire esattamente la situazione delle proprietà.

Lo scrivente CTU, al fine di rispondere al Quesito, pertanto, valutata la divisibilità tecnica del lotto 3, ha proceduto a scomporre il lotto 3 in 5 porzioni e ad aggiornare la stima del valore di libero mercato di tutti e 5 i sotto lotti, perché potrebbe essere interesse comunque del Giudice avere la quotazione degli **immobili b e d, dei quali segnalo la non proprietà dei 3 esecutati o quantomeno da appurare in altra sede.**

Si evidenzia che, sulla base delle visure catastali aggiornate e della documentazione acquisita, la titolarità di alcuni beni risulta non integralmente riconducibile ai soggetti esecutati ovvero presenta profili di incertezza derivanti da vicende successorie non ancora definite.

La presente valutazione viene pertanto redatta includendo tutti i beni originariamente ricompresi nel lotto oggetto di incarico, al solo fine di fornire un quadro estimativo completo, rimettendo ogni valutazione in ordine alla effettiva pignorabilità, titolarità e inclusione nella procedura esecutiva alle determinazioni dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Il sottoscritto CTU precisa che le valutazioni economiche espresse hanno natura esclusivamente tecnico-estimativa e non costituiscono accertamento giuridico dei diritti reali.

Di seguito, pertanto, verranno esaminati singolarmente tutti gli immobili con la relativa descrizione e valutazione.



5. Immobile A. Edificio residenziale agricolo foglio 40 mappale 78

5.1. Identificazione del bene

Edificio residenziale in area agricola

5.1.1. Individuazione catastale

Desenzano del Garda NCT foglio 40 Mappale 78 – piano S1-T-1, cat. A/7 cl. 4, 14 vani, Rc. € 2.458,33.

5.1.2. Tipologia

Edificio abitativo rurale composto da due corpi di fabbrica distinti per abitativo e ricovero autoveicoli, con area cortiva esclusiva

5.1.3. Localizzazione

Desenzano del Garda, località Rocchetta

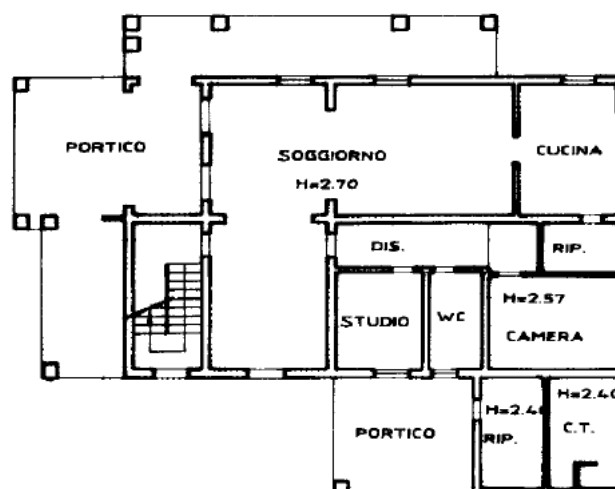
5.1.4. Descrizione

Edificio residenziale realizzato in muratura con struttura portante in calcestruzzo armato, muri intonacati tetto in legno, organizzato su tre livelli, piano terra, piano primo e sottotetto. Piano terra e piano primo sono finiti, mentre il sottotetto ad uso soffitta è al rustico.

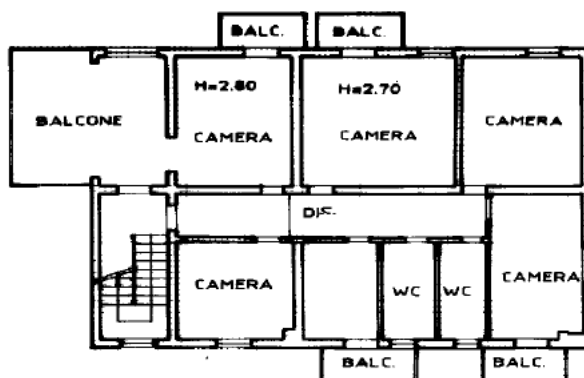
Struttura di forma rettangolare in pianta con portici e balconi, pregevole edificio di edilizia residenziale agricola. Serramenti in legno. Dotato di impianto idrico, idrico sanitario, elettrico, riscaldamento.

Pavimenti del piano terra in materiale ceramico tipo cotto, pavimento del piano primo in parquet in legno. Bagni e cucina, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico.

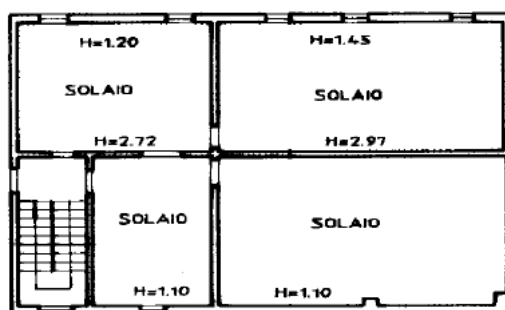
PIANO TERRA



Al piano terra ampio portico in lato ovest, soggiorno cucina con locale dispensa, corridoio di disbrigo che dà accesso a bagno, studio e camera.

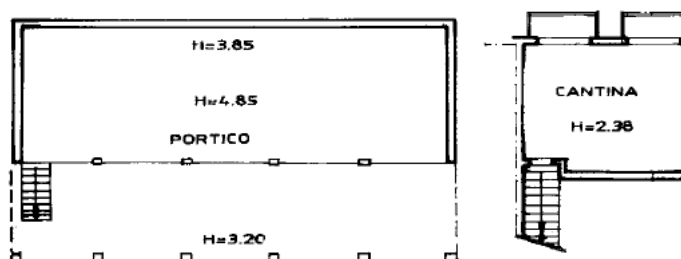


Al piano primo ampio terrazzo, 4 balconi, 6 camere e due bagni.



Al secondo piano 4 ampi locali al rustico con tetto a capanna

Completa immobile un gradevole giardino a prato con piante di alto fusto ed arbusti decorativi, portico per ricovero degli autoveicoli e locale cantina sottostante.



5.1.5. Dimensioni

Per questa tipologia di edifici si considera la slp (superficie lorda di pavimento). Tale misura è la superficie reale delle varie componenti, calcolata al lordo delle murature e, opportunamente, ragguagliata con indici mercantili in uso e consuetudine di zona. Tale somma pesata consente di ottenere la superficie commerciale, superficie virtuale comunemente utilizzata per valutare la dimensione di un edificio. Gli indici mercantili applicati sono da prassi e da letteratura pari, per esempio ad 1 per le superfici principali, 0.5 per le superfici

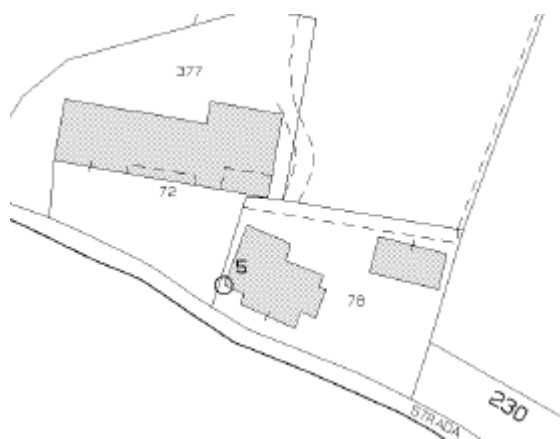
accessorie, 0.25 per i balconi, 0.1 per le aree scoperte. Le stesse sono comunque indicate in modo chiaro nella tabella seguente riassuntiva.

Desenzano foglio 45 mappale 12				indice	
edificio	destinazione d'uso	piano	superficie mq	mercantile	mq
corpo A	superficie principale	terra	167,00	1	167,00
	portico	terra	93,50	0,35	32,73
	locali accessori	terra	21,50	0,5	10,75
	superficie principale	primo	168,6	1	168,60
	terrazza	primo	26,50	0,25	6,63
	balcone	primo	14	0,25	3,50
	soffitta	secondo	183	0,5	91,50
corpo B	portico	terra	128	0,5	64,00
	cantina	terra	29	0,5	14,50
	giardino	terra	1.082,00	0,08	86,56
totale superficie commerciale					645,76

5.1.6. Confini

I confini appaiono chiari e precisi costituiti da manufatti non movibili.

- ☐ Nord recinzione verso unità 72 e terreno 380
- ☐ Est recinzione verso mappale 229 e 230
- ☐ Sud recinzione verso strada Rocchetta
- ☐ Ovest recinzione verso mappale 72



5.1.7. Accessi

- ☐ pedonale da via Rocchetta per tramite di cancellino
- ☐ carraio da via Rocchetta



5.2. stato di possesso

5.2.1. proprietari

Risultano proprietari dalla visura i signori *OMISS/S* per una quota di 8/45 ciascuno e *OMISS/S* per una quota di 13/45.

Ma le quote di 8/45 derivano da successione di *OMISS/S*, successione che successivamente *OMISS/S* avrebbe rifiutato. Inoltre *OMISS/S* risulta essere deceduta senza eredi diretti e la successione ad oggi non è stata presentata da nessuno dei fratelli. Inoltre *OMISS/S* risultano aver rinunciato all'eredità della sorella.

5.2.2. provenienza

i beni provengono da

☐ Tramite atto segue titolo ☒ Tramite iure hereditatis

Atto del 20/05/2002 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 111550 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 14522.1/2002 Reparto PI di BRESCIA - Pratica n. 248222 in atti dal 02/07/2002 per alcune quote e successivamente

In morte di BONORA MARGHERITA

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/06/2013 - UU Sede MONTICHIARI (BS) Registrazione Volume 9990 n. 478 registrato in data 19/07/2017 - SUCC. *OMISS/S* Voltura n. 16350.1/2017 - Pratica n. BS0170221 in atti dal 21/08/2017

Suddivisione in 5 parti indivise degli 8/9 pertanto assegnazione di quote pari a 8/45 a ciascun comproprietario attuale

5.3. esistenza di formalità o vincoli

Su questo immobile attualmente gravano le seguenti formalità e vincoli

5.3.1. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- 5.3.1.1.1. Annotazione n. 1090 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 5.3.1.1.2. Annotazione n. 5928 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)



5.3.2. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5.3.2.1.1. Annotazione n. 1093 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

5.3.2.1.2. Annotazione n. 5931 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

5.4. regolarità edilizia e urbanistica

Su questo immobile sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

Costruzione L'immobile adibito a villino è stato costruito antecedentemente al 1967; successivamente sono state rilasciate le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

□ **Concessione edilizia del 15.02.83 n. 3852 registro concessioni e 614 pratica edilizia:** concessione gratuita per opere edilizie per sistemazione cascina da adibirsi ad abitazione rurale;

□ **Concessione in sanatoria del 23.07.1985 n. 4455 registro concessioni e 614 pratica edilizia:** concessione edilizia in sanatoria per variante alla ristrutturazione edificio in sanatoria

□ **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4133 PE 614 del 09.04.84:** Concessione gratuita per opere edilizie per formazione nuovo portico ricovero attrezzi e cantina

□ **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4616 PE 614 del 10.04.86:** Concessione gratuita per opere edilizie per variante alla formazione nuovo portico ricovero attrezzi e cantina

Sono stati prodotti dal comune di Desenzano del Garda i seguenti certificati:

- **Certificato di agibilità prot. 2576 del 08.07.86 (per le pratiche 4133 e 4616)**

- **Certificato di abitabilità prot. 395 del 25.07.85 (per la pratica 3852)**

Immobile è conforme alla scheda catastale depositata, salvo la presenza di una porta di collegamento al piano terra tra corridoio e soggiorno.

5.5. Valore del bene

Di seguito esposizione e descrizione puntuale della stima ed illustrazione dei metodi utilizzati per giungere al valore di libero mercato.

5.5.1. Segmento di mercato

Per la stima di un bene secondo i più recenti metodi estimativi è necessario individuare il segmento di mercato a cui il bene appartiene.



Nello specifico siamo in Edificio Residenziale, monofamiliare, con tipologia a villa o edificio ex agricolo a residenza, di medio grandi dimensioni, sito nella campagna tra Desenzano e Sirmione, in prossimità dei centri abitati o comunque facilmente raggiungibile.

5.5.2. Metodi di stima

Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

Per questo immobile l'analisi estimativa è stata condotta mediante applicazione del Market Comparison Approach (MCA), basato sul confronto con immobili simili effettivamente oggetto di compravendita.

Le differenze tra i beni comparabili e l'immobile oggetto di stima sono state analizzate e corrette mediante opportuni aggiustamenti tecnico-estimativi riferiti alle principali caratteristiche immobiliari (superficie, stato manutentivo, localizzazione, caratteristiche tipologiche e funzionali).

Il procedimento ha condotto alla determinazione di un intervallo di valori unitari, successivamente sintetizzato mediante processo di riconciliazione estimativa.

L'MCA, Market Comparison Approach, è un metodo riconosciuto come maggiormente oggettivo, facente parte degli EVS (European Valuation Standards), raccomandato dalle Linee Guida ABII, CNI, TecnoBorsa che sta prendendo sempre più piede. La norma UNI sulle valutazioni prescrive l'utilizzo, quando possibile, di tale metodo.

Si recuperano dei dati relativi ad almeno 3 immobili simili per posizione, dimensione e destinazione d'uso che siano stati effettivamente compravenduti nell'ultimo periodo, detti comparabili. Normalmente si prendono in considerazione atti di compravendita immobiliare libera conclusi negli ultimi 24 mesi, in assenza di altri dati di immobili simili si possono considerare anche compravendite risalenti a periodi precedenti.

L'assunzione del metodo è che il valore dichiarato in atto sia il valore effettivamente pagato e tramite vari passaggi lo si porta nelle medesime condizioni del bene che si intende stimare.

In primis si attualizza il prezzo pagato in base al tasso d'attualizzazione. Per tale operazione si considera il tempo trascorso dal rogito notarile alla data della stima, lo stato del mercato immobiliare (espansione, contrazione, recessione o recupero), il costo del denaro, l'inflazione e si assume una percentuale di attualizzazione che può essere sia positiva (recupero e espansione) che negativa (contrazione e recessione). In secondo



luogo, si prendono in considerazione le caratteristiche salienti oggettive e misurabili degli immobili a paragone e i relativi rapporti mercantili, si analizza la tipologia di Mercato (monopolio, oligopolio, concorrenza monopolistica, monopolio bilaterale) si analizzano i prezzi marginali. Tutta l'analisi è volta ad ottenere una convergenza sul probabile valore di mercato.

Per poter applicare il metodo MCA, è necessario trovare almeno tre "comparabili" ossia tre immobili compravenduti che abbiano dimensioni, posizione e destinazione d'uso simile. Di questi almeno uno deve essere una compravendita reale.

Come verifica ho applicato anche un secondo metodo di stima basato sulla grandezza significativa omogenea, la superficie commerciale, paragonata a reali compravendite in zona di immobili simili.

Sono state pertanto sviluppate due distinte analisi comparative. La prima basata su compravendite per immobili siti in prossimità della categoria catastale A/3. Per tali immobili non è stato possibile recuperare atto di provenienza ma è stata eseguita una media ponderata secondo le indicazioni della norma UNI come meglio descritto in seguito.

La seconda tipologia di ricerca sulla categoria catastale A/2 mi ha permesso di reperire 3 immobili ad appartamento di dimensioni similari esattamente in prossimità dell'immobile oggetto di perizia.

In questo caso ho applicato il metodo MCA come di seguito riportato.

I due risultati di stima convergono tra di loro, facendo maturare al sottoscritto perito estimatore la convinzione di avere raggiunto lo scopo della stima del valore di libero mercato dei beni oggetto dell'esecuzione.

5.5.3. Metodo MCA (Market comparison approach)

Da ricerca effettuata su siti che mettono a disposizione atti pubblici di reali compravendite ho recuperato gli atti di tre compravendite avvenute negli ultimi anni in prossimità degli immobili. Negli atti sono presenti le planimetrie catastali, pertanto è possibile eseguire un'analisi delle consistenze delle superfici facenti parte dell'immobile con i loro probabili utilizzi.





Compravendita A. Villa unifamiliare in Desenzano del Garda, zona Green Village, via Giuno Bruto. Edificio su tre piani fuori terra, con giardino e piscina. Atto di compravendita del dicembre del 2021. Notaio Gianluca Platania. Prezzo di compravendita 680.000 Euro. Superficie commerciale come da tabella di seguito allegata.

Desenzano via G Bruto				indice	
edificio	destinazione d'uso	piano	superficie mq	mercantile	mq
corpo A	superficie principale	terra	128,00	1	128,00
	portico	terra	38,00	0,35	13,30
	locali accessori	terra		0,5	-
	superficie principale	primo	126	1	126,00
	terrazza	primo	-	0,25	-
	balcone	primo	15,4	0,25	3,85
	sup principali	secondo	33,5	1	33,50
	giardino	terra	798,00	0,08	63,84
			totale superficie commerciale		368,49

Compravendita 02 Villa unifamiliare sita in Desenzano del Garda via colli Storici, Compravendita del agosto del 2024. Notaio Paolo Cherubini. Prezzo di compravendita 485.000 Euro. Superficie commerciale come da tabella di seguito allegata

Desenzano via colli storici				indice	
edificio	destinazione d'uso	piano	superficie mq	mercantile	mq
corpo A	superficie principale	terra	95,00	1	95,00
	portico	terra	-	0,35	-
	locali accessori	terra	42,00	0,5	21,00
	superficie principale	primo	144,4	1	144,40
	terrazza	primo		0,25	-
	balcone	primo	19	0,25	4,75
	soffitta	secondo		0,5	-
corpo B	portico	terra		0,35	-
	cantina	terra		0,5	-
	giardino	terra	692,50	0,08	55,40
totale superficie commerciale					320,55

Compravendita 03 Villa unifamiliare sita in Sirmione via San Martino, Compravendita del gennaio del 2020. Notaio Jacopo Ballotin. Prezzo di compravendita 375.000 Euro. Superficie commerciale come da tabella di seguito allegata

comparabile C		via San Martino della Battaglia		anno	
voce	descrizione	piano	superficie lorda	indice mercantile	sup comm
			mq		mq
1	superfici principali	terra	123,00	1,00	123,00
	portico	terra		0,35	-
	balcone	primo	18,50	0,25	4,63
	ripostiglio/cantina	terra	63,00	0,50	31,50
	autorimessa	terra	60,00	0,50	30,00
	area cortiva	terra	674,50	0,05	33,73
			sommano		222,85

5.5.3.1. Elaborazione tabella dati.

Come previsto dal metodo si inseriscono i dati salienti di misura e prezzo pagato in una tabella.

Ai fini dell'attualizzazione dei prezzi delle compravendite comparabili è stato adottato un tasso annuo del 2,5%, determinato sulla base dell'analisi congiunta dei principali indicatori macroeconomici e immobiliari, tra cui andamento dell'inflazione, costo del denaro e dinamiche del mercato immobiliare locale nel periodo di riferimento.

Tale valore è stato ritenuto rappresentativo di una situazione di mercato sostanzialmente stabile, con variazioni contenute dei prezzi immobiliari, coerentemente con le evidenze desumibili dalle fonti ufficiali e dagli operatori del settore.



TABELLA DEI DATI					
	comparabile A	comparabile B	comparabile C	oggetto di stima	
tipologia di immobile	villa	villa	villa	villa	
comune	desenzano	desenzano	Sirmione	desenzano	
indirizzo	via G. Bruno	via Colli storici	via San Martino	loc Rocchetta	
valore pagato	680.000,00 €	485.000,00 €	375.000,00 €	??	
data atto di compravendita	01/12/2021	02/08/2024	24/01/2020		
Notaio	Gianluca Platania	Paolo Cherubini	Ballotin		
riferimento atto	7744/6731	36027/14023	7690/6256		
dati principali					
mesi di distanza dal maggio 2026	54	21	76,00 €	indice	2.50%
valore attualizzato al maggio 2026	756.500,00 €	506.218,75 €	434.375,00 €		
				indici e rapp mercantili	
superficie commerciale totale	368,49	320,55	243,05	624,76	1
superficie principale	287,50	239,40	123,00	335,60	1
superficie accessoria (cantina e autorimessa)	-	42,00	123,00	221,50	0,5
portico	38,00			233,50	0,35
terrazze e balconi	15,40	19,00	18,50	40,50	0,25
superficie giardino	798,00	692,50	674,00	1.082,00	0,08
analisi	finiture	2	2	2	basse 1 medio 2 massimo 3
qualitative	stato di manutenzione	2	1	2	basso 1 medio 2 massimo 3
altri dati	posizione	2	1	1	campagna 0 frazione 1 centrale 2
	piscina	1	0	0	assente 0 pres 1

L'analisi dei prezzi marginali ha dato i seguenti risultati. Ho assunto per il passaggio da un livello di manutenzione all'altro come finiture un importo unitario pari a 350 Euro al metro quadrato.

analisi prezzi marginali			
	comparabile A	comparabile B	comparabile C
prezzo marginale data vendita	- 1.416,67 €	- 1.010,42 €	- 781,25 €
pr marg superficie principale	1.845,37 €	1.513,02 €	1.542,92 €
pr marg sup principale minimo	1.513,02 €	1.513,02 €	1.513,02 €
pr marg sup accessoria (cantina e autorimessa)	756,51 €	756,51 €	756,51 €
pr marg portico	529,56 €	529,56 €	529,56 €
pr marg terrazze	378,26 €	378,26 €	378,26 €
pr marg giardino	121,04 €	121,04 €	121,04 €
pr marginale finiture	117.460,00 €	117.460,00 €	117.460,00 €
pr marginale manutenzione	100.680,00 €	100.680,00 €	100.680,00 €
pr marginale posizione	33.560,00 €	33.560,00 €	33.560,00 €
pr marginale piscina	80.000,00 €	80.000,00 €	80.000,00 €

Applicando tali prezzi marginali si perviene alla seguente tabella



TABELLA ELABORAZIONE DATI E VALUTAZIONE IMMOBILE			
PREZZO E CARATTERISTICHE	comparabili		
	unità A	unità B	unità C
prezzo totale	680.000,00 €	485.000,00 €	375.000,00 €
data (mese)	76.500,00 €	21.218,75 €	59.375,00 €
superficie principale	72.776,48 €	145.552,96 €	321.669,01 €
superficie accessoria (cantine e autorimesse)	167.567,46 €	135.793,95 €	74.516,46 €
superficie portico	103.528,70 €	123.651,93 €	123.651,93 €
superficie terrazze e balconi	9.494,23 €	8.132,51 €	8.321,63 €
superficie giardino	34.375,92 €	47.145,84 €	49.385,12 €
finiture	- €	- €	- €
stato di manutenzione	- €	100.680,00 €	100.680,00 €
posizione	- 67.120,00 €	- 33.560,00 €	- 33.560,00 €
piscina	- 80.000,00 €	- €	- €
SOMMANO	997.122,79 €	1.033.615,93 €	1.079.039,14 €

Eseguendo la media dei tre valori e verificandone la divergenza si perviene a

valore subject MEDIA DEI 3 VALORI	1.036.592,62 €	
valore massimo	1.079.039,14 €	
valore minimo	997.122,79 €	
Divergenza	8%	inferiore al 10%

Il valore di libero mercato al maggio 2026 secondo MCA utilizzando i tre comparabili raccolti è pari a 1.036.600 Euro per l'intera proprietà.

5.5.4. Metodo del confronto sintetico

Ho voluto fare una verifica con dati recuperati da altra banca dati che non mi fornisce interno atto, ma mi dava dati su compravendite di immobili in zone limitrofe con categoria catastale A/3.

5.5.4.1. Scelta dei Comparabili e Calcolo del Prezzo Medio

Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:



A) Immobile in categoria catastale A/7 compravenduto nel 06/2022 al prezzo di 198.189,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA ALDO CANTARINI 000007, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 443 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 231,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B) Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 08/2024 al prezzo di 485.000,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA COLLI STORICI 00093, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 167 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 237,20 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C) Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 590.000,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA UNGHERIA 00008, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 53 mapp. 312 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 379,60 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D) Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 01/2026 al prezzo di 160.000,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA UNITÀ D'ITALIA 00072, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 53 mapp. 415 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 85,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E) Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 01/2020 al prezzo di 375.000,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA SAN MARTINO DELLA BATTAGLIA 000140, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 89 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 191,92 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F) Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 01/2019 al prezzo di 428.076,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA VITTORIO VENETO 10/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 1203 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 213,37 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G) Immobile in categoria catastale A07 compravenduto nel 10/2019 al prezzo di 390.000,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA GOFFREDO MAMELI 000007, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 681 sub. SUB con una superficie



catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 239,90 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G
Data DAT	06/2022	08/2024	06/2024	01/2026	01/2020	01/2019	10/2019
Prezzo PRZ (€)	198.189,00	485.000,00	590.000,00	160.000,00	375.000,00	428.076,00	390.000,00
Sup. Cat. Tot. SUP (mq)	231,60	237,20	379,60	85,45	191,92	213,37	239,90

pMED (€/mq)	855,74	2.044,69	1.554,27	1.872,44	1.953,94	2.006,26	1.625,68
-------------	--------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$pMED = \Sigma P_i / \Sigma S_i = 1.663,20 \text{ €/mq}$ arrotondato in 1.660 €/mq

Assunto il prezzo medio ottenuto dall'analisi delle 7 compravendite sopra descritte si perviene al valore di libero mercato indicativo pari a:

Desenzano	media da altra ricerca comparabili	
	valori di riferimento	valore immobile
superficie commerciale	minimo	minimo
mq	€/mq	Euro
626,60	1.660,00 €	1.040.156,00 €

Il risultato è perfettamente compatibile con quanto ottenuto dal metodo MCA





Ubicazione dei comparabili

5.5.5. Valore di libero mercato

In funzione delle due analisi svolte stimo il valore in libero mercato degli immobili al maggio '26 facenti parte del lotto 3.1 pari ad Euro 1.040.000.

Stimo il valore in vendita forzata pari a € 890.000

6. Immobile B. Terreno agricolo foglio 40 mappale 229

6.1. Identificazione del bene

Terreno agricolo in Desenzano del Garda Località Rocchetta

6.1.1. Individuazione catastale

Desenzano del Garda NCT foglio 40 Mappale 229 seminativo irriguo di classe 1
superficie 6.857 mq

6.1.2. Tipologia

Terreno agricolo

6.1.3. Localizzazione

Desenzano del Garda, via località Rocchetta



6.1.4. Descrizione

Terreno agricolo ad oggi coltivato a prato

6.1.5. Dimensioni

Superficie catastale 6.857 mq

6.1.6. Confini

I confini appaiono chiari e precisi.

- ☐ Nord Mappale 76 piantato a vigneto. In alcuni tratti presente fosso di scolo
- ☐ Est mappali 231 e 232 per tramite di capezzagna proprietà ½ ciascuno dei frontisti
- ☐ Sud mappale 230 per tramite di linea di ulivi piantati

Perito estimatore dott. Ing. Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030 991 1980 cell. 335 7569234

Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it

- ☐ Ovest mappale 78 e mappale 380 per tramite di capezzagna esclusa dal presente mappale



6.1.7. Accessi

Pedonale e carraio da via della Rocchetta e poi tramite capezzagna insistente in lato est mappale 230. Si segnala che la capezzagna indicata nelle mappe catastali comune ai mappali 229 e 230 e 231 versa attualmente in stato di abbandono, la vegetazione spontanea si è sviluppata per cui un suo utilizzo necessita di sfalcio della stessa. È comprensibile e leggibile il sedime ad occhio attento, soprattutto nel tratto a nord è maggiormente leggibile.

6.2. stato di possesso

6.2.1. proprietari

Risultano proprietari i signori OM/SS/IS pieno proprietà quota 1/1

6.2.2. provenienza

i beni provengono da

- ☐ Tramite atto segue titolo ☒ Tramite iure hereditatis

6.3. esistenza di formalità o vincoli

Su questo immobile attualmente gravano le seguenti formalità e vincoli



6.3.1. TRASCRIZIONE del 01/08/2008 - Registro Particolare 22526 Registro Generale 37048 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 6303 del 11/07/2008
DOMANDA GIUDIZIALE - ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

6.3.2. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

6.3.2.1.1. Annotazione n. 1090 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.2.1.2. Annotazione n. 5928 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.3. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale 33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

6.3.3.1.1. Annotazione n. 1091 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.3.1.2. Annotazione n. 5929 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.4. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

6.3.4.1.1. Annotazione n. 1092 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.4.1.2. Annotazione n. 5930 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.5. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

6.3.5.1.1. Annotazione n. 1095 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.5.1.2. Annotazione n. 5932 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.6. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati:

6.3.6.1.1. Annotazione n. 1097 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.6.1.2. Annotazione n. 5794 del 14/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.6.1.3. Annotazione n. 5933 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.7. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio



11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati:

6.3.7.1.1. Annotazione n. 1098 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.7.1.2. Annotazione n. 5793 del 14/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.7.1.3. Annotazione n. 5934 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3.8. TRASCRIZIONE del 24/10/2019 - Registro Particolare 29032 Registro Generale 46417 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3353/2018 del 03/12/2018 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA TRASLATIVA

6.3.9. ANNOTAZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 5793 Registro Generale 47282

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 766/2013 del 25/06/2023

6.3.10. ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 21905 del 2013

6.3.11. ANNOTAZIONE del 14/10/2025 - Registro Particolare 5794 Registro Generale 47283 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 766/2013 del 25/06/2023 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 15973 del 2013

6.4. regolarità edilizia e urbanistica

Terreno agricolo a destinazione urbanistica agricola, privo di edifici

6.5. Valore del bene

6.5.1. Segmento di mercato

Per la stima di un bene secondo i più recenti metodi estimativi è necessario individuare il segmento di mercato a cui il bene appartiene.

Nello specifico siamo in terreno agricolo a prato, di medio piccole dimensioni, con potenzialità di trasformazione in vigneto, area DOC Lugana particolarmente vocata.

6.5.2. Metodi di stima

Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

Per il caso in esame ho applicato un metodo di confronto. È difficile trovare comparabili attendibili per cui ho fatto una verifica su PROBRIXIA, pubblicazione della Camera di Commercio di Brescia con il seguente risultato.

Perito estimatore dott. Ing. Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS)
Tel. 030 991 1980 cell. 335 7569234

Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



VISURA 109502 DEL 04/05/2026

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2025 Anno 2025

Comune: Desenzano del Garda

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria:

Zona: Fronte Lago

	Massimo	Minimo
Zona: Rivoltella		
	Massimo	Minimo
Bosco	16.900 €/HA	13.000 €/HA
Vigneto DOC	250.000 €/HA	200.000 €/HA
Seminativo irriguo	150.000 €/HA	105.000 €/HA
Seminativo non irriguo	120.000 €/HA	84.000 €/HA
Uliveto	200.000 €/HA	133.000 €/HA

Per la destinazione d'uso attuale il valore che si può assumere è pertanto pari a 150.000 €/ha. Per cui si perviene ad un valore pari a

		superficie	valore unitario	valore
fg	map		Euro/ha	
40	229	6.857,00	150.000,00 €	102.855,00 €

Tuttavia siamo nella zona più vocata per la coltivazione del Lugana, in piena DOC per cui è stata inoltre sviluppata un'analisi Highest and Best Use (HBU) come indicato dagli EVS 2025.

6.5.3. Analisi "highest and best use" (EVS 2025)

Il tema della trasformazione (es. da seminativo a vigneto) rientra nella verifica del **massimo e miglior uso (highest and best use)**, cioè l'uso che:

- è fisicamente possibile
- legalmente consentito
- finanziariamente sostenibile



- massimizza il valore

Questo concetto è richiamato negli EVS nell'ambito del valore di mercato e delle assunzioni valutative, in particolare quando si considerano usi alternativi o trasformazioni. (EVS 2025, EVS 1, par. 6, p. 42)

Nel caso agricolo, la guida EVGN 4 sottolinea che:

- i terreni possono avere **usi alternativi agricoli o extra-agricoli**
- il valutatore deve analizzare il contesto normativo, produttivo e di mercato prima di assumere una trasformazione (EVGN 4 – contesto e usi del suolo)

Quindi, per impostare correttamente la tua analisi EVS-compliant devi verificare:

- **ammissibilità normativa** (es. vincoli, disciplinari DOC/DOP, piani urbanistici)
- **coerenza agronomica** (suolo, esposizione, irrigazione)
- **sostenibilità economica** (costi vs valore finale del vigneto)

Solo se tutte queste condizioni sono soddisfatte puoi considerare la trasformazione nel valore.

Nel caso in esame tali condizioni appaiono ragionevolmente sussistenti, considerata la collocazione in area DOC Lugana, la vocazione agronomica del terreno e i valori di mercato rilevati per vigneti analoghi.

I costi di trasformazione stimabili per un ettaro di vigneto sono riassunti nella seguente tabella:

descrizione	minimo	massimo
lavorazione scassi livellamento	2.000,00 €	10.000,00 €
pali fili ancoraggi	12.000,00 €	20.000,00 €
barbatelle 4000 ceppi/ha (da 1,5€ a 2 € cad)	6.000,00 €	8.000,00 €
messa a dimora e manod'opera	4.000,00 €	8.000,00 €
impianto irriguo	2.000,00 €	5.000,00 €
sommano	26.000,00 €	51.000,00 €

Nell'area di riferimento i valori di mercato rilevati per vigneti impiantati e produttivi in area DOC Lugana possono raggiungere valori prossimi a 450.000 €/ha

Supponendo di assumere più prudenzialmente 350.000 Euro/ha da tale valore sono stati detratti prudenzialmente i costi stimati per l'impianto del vigneto, quantificati in circa 50.000 €/ha. Utilizzando la consistenza dell'immobile si perviene alla seguente tabella:



valore di trasformazione a vigneto				
		superficie	valore unitario	valore
fg	map		Euro/ha	
		valore trasformato	6.857,00	350.000,00 €
		costo impianto	6.857,00	- 50.000,00 €
		valore attuale di trasformazione		205.710,00 €

I diritti di impianto non sono più compravendibili, ma vengono assegnati su richiesta in base a disponibilità e decisioni statali.

È stata inoltre condotta un'analisi del massimo e miglior uso (Highest and Best Use – HBU), ai sensi degli European Valuation Standards, al fine di verificare l'eventuale esistenza di usi alternativi maggiormente remunerativi rispetto alla destinazione attuale.

In particolare è stata valutata la potenziale trasformazione del terreno in vigneto, tenuto conto della collocazione in area a vocazione vitivinicola (zona DOC Lugana), delle caratteristiche agronomiche e delle dinamiche di mercato del settore.

Tuttavia, considerata la necessità di verificare la concreta ammissibilità normativa, l'effettiva disponibilità dei diritti di impianto e la sostenibilità economico-finanziaria dell'intervento, tale ipotesi è stata considerata come scenario alternativo e non come base della valutazione.

La stima finale è stata pertanto determinata assumendo come riferimento prudenziale la destinazione d'uso attuale, integrata da considerazioni di potenziale valorizzazione, senza attribuire automatica certezza alla trasformazione ipotizzata.

	percentuale di probabilità	valore	quota
calcolo valore con best use			
valore attuale non trasformato	50%	102.855,00 €	51.427,50 €
valore attuale trasformato	50%	205.710,00 €	102.855,00 €
valore immobile con HBU			154.282,50 €

Valore arrotondato di stima € 154.000,00 (centocinquantaquattromila/00)



7. Immobile C. Terreno agricolo foglio 40 mappale 230

7.1. Identificazione del bene

Terreno agricolo in Desenzano del Garda Località Rocchetta

7.1.1. Individuazione catastale

Desenzano del Garda NCT foglio 40 Mappale 230 seminativo irriguo di classe 1
superficie 583 mq

7.1.2. Tipologia

Terreno agricolo

7.1.3. Localizzazione

Desenzano del Garda, via località Rocchetta



7.1.4. Descrizione

Terreno agricolo ad oggi spiazzo a ghiaietto, è la sede della vecchia pesa dell'azienda agricola, per cui è presente un manufatto interrato relativo alla stessa non più in funzione.

7.1.5. Dimensioni

Superficie catastale 583 mq

7.1.6. Confini

I confini appaiono chiari e precisi.

☐ Nord Mappale 229 per tramite dell'allineamento di ulivi.

- ☐ Est mappali 232 per tramite di capezzagna proprietà ½ ciascuno dei frontisti
- ☐ Sud strada della Rocchetta
- ☐ Ovest mappale 78



7.1.7. Accessi

Pedonale e carraio da via della Rocchetta

7.2. stato di possesso

7.2.1. proprietari

Risultano proprietari i signori OM/SS/S pieno proprietà quota 1/1

7.2.2. provenienza

i beni provengono da

- ☐ Tramite atto segue titolo
- ☒ Tramite iure hereditatis

Compravendita immobiliare Atto del 01/12/2000 Pubblico ufficiale
SENINI Sergio BRESCIA (BS) Repertorio n. 108481 - UR Sede BRESCIA (BS)
Registrazione n. 6060 registrato in data 12/12/2000 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 7602.1/2001 -Pratica n. 00031810 in atti dal 17/07/2002



7.3. esistenza di formalità o vincoli

Su questo immobile attualmente gravano le seguenti formalità e vincoli

7.3.1. ISCRIZIONE del 06/10/2008 - Registro Particolare 10242 Registro Generale 45857 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 45775/17850 del 22/09/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Documenti successivi correlati:

7.3.1.1.1. Annotazione n. 1088 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.2. ISCRIZIONE del 22/07/2010 - Registro Particolare 8014 Registro Generale 31131 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 48012/19487 del 13/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

7.3.2.1.1. Annotazione n. 1089 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.3. ISCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 12982 Registro Generale 51684 Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 14/2210 del 10/12/2010 IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D.LGS 193/01

7.3.3.1.1. Annotazione n. 6411 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

7.3.4. 5. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7.3.4.1.1. Annotazione n. 1090 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.4.1.2. Annotazione n. 5928 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale 34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7.3.5.1.1. Annotazione n. 1092 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.5.1.2. Annotazione n. 5930 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7.3.6.1.1. Annotazione n. 1093 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.6.1.2. Annotazione n. 5931 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

7.3.7. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2190 Registro Generale 14370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3254 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



- 7.3.7.1.1. 1. Annotazione n. 1094 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.8. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 7.3.8.1.1. Annotazione n. 1095 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.8.1.2. Annotazione n. 5932 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.9. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15972 Registro Generale 23014 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9389 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 7.3.9.1.1. Annotazione n. 1096 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.10. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 7.3.10.1.1. Annotazione n. 1097 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.10.1.2. Annotazione n. 5794 del 14/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.10.1.3. Annotazione n. 5933 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 7.3.11. TRASCRIZIONE del 31/08/2017 - Registro Particolare 24050 Registro Generale 39163 Pubblico ufficiale POZZOLI MARCO Repertorio 45775 del 22/09/2008 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- 7.3.12. TRASCRIZIONE del 31/08/2017 - Registro Particolare 24051 Registro Generale 39164 Pubblico ufficiale SENINI SERGIO Repertorio 108481 del 01/12/2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

7.4. regolarità edilizia e urbanistica

Terreno agricolo a destinazione urbanistica agricola, privo di edifici, fatta eccezione per i reliquati della pesa

7.5. Valore del bene

Per la stima del valore di questo immobile ho ritenuto corretto utilizzare un metodo di comparazione.

Anche in questo caso non sono riuscito a reperire comparabili significativi.



In considerazione della ridotta dimensione ho ritenuto valido assumere i valori indicati dalla Banca dati Probrixia come da visura seguente

VISURA 109502 DEL 04/05/2026

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2025 Anno 2025

Comune: Desenzano del Garda

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria:

Zona: Fronte Lago

	Massimo	Minimo
Zona: Rivoltella		
	Massimo	Minimo
Bosco	16.900 €/HA	13.000 €/HA
Vigneto DOC	250.000 €/HA	200.000 €/HA
Seminativo irriguo	150.000 €/HA	105.000 €/HA
Seminativo non irriguo	120.000 €/HA	84.000 €/HA
Uliveto	200.000 €/HA	133.000 €/HA

Assumendo un valore medio pari a 120.000 €/ha si perviene alla seguente tabella

		superficie	valore unitario	valore
fg	map		Euro/ha	
40	230	583,00	120.000,00 €	6.996,00 €

Pertanto, arrotondando stimo il mappale 230 del foglio 40 paria 7.000 Euro.



8. Immobile D. Terreno agricolo fg 40 map 231

8.1. Identificazione del bene

Terreno agricolo in Desenzano del Garda Località Rocchetta

8.1.1. Individuazione catastale

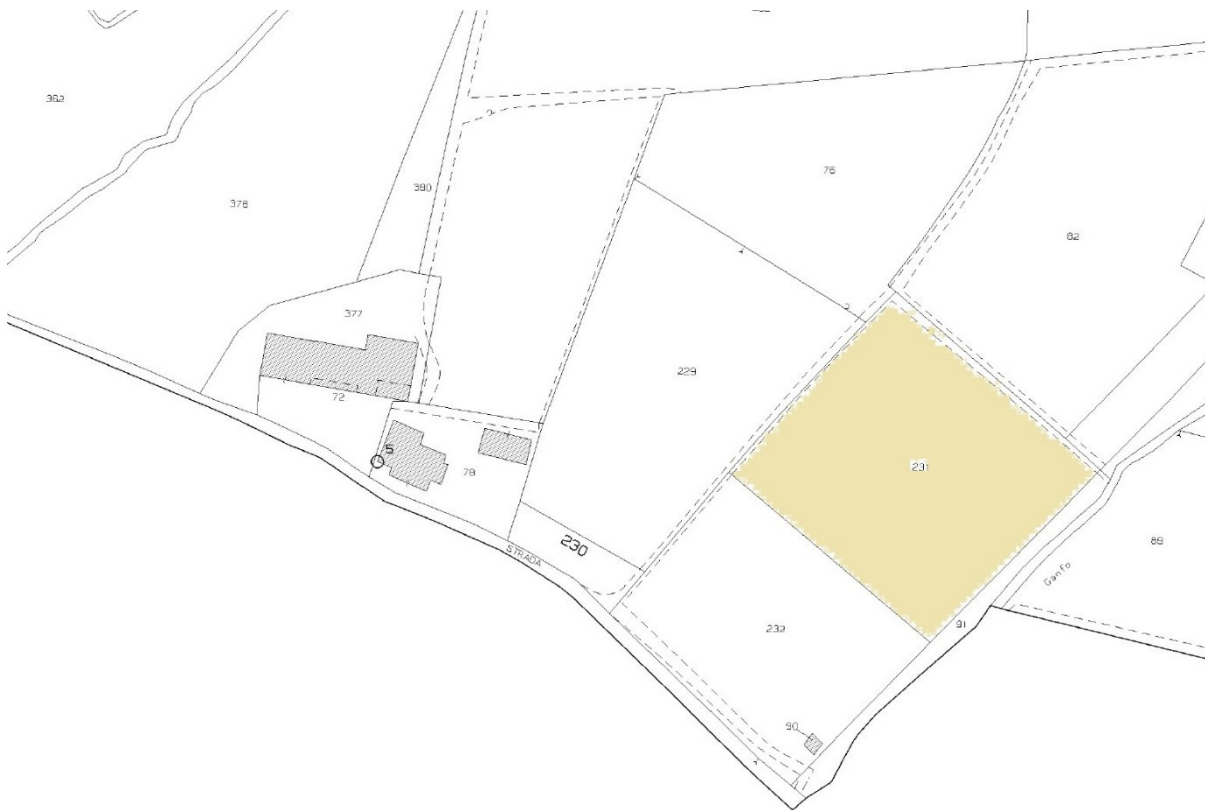
Desenzano del Garda NCT foglio 40 Mappale 231 seminativo irriguo arb di classe
1 superficie 6.510 mq

8.1.2. Tipologia

Terreno agricolo con boschetto

8.1.3. Localizzazione

Desenzano del Garda, via località Rocchetta



8.1.4. Descrizione

Terreno agricolo ad oggi coltivato a boschetto, lo stesso appare in stato boschivo di abbandono, con rigoglioso sviluppo di alberi ed arbusti che ne rendono impegnativo accesso interno. Da sopralluogo non ho ravvisato segni chiari sul confine con il mappale 231 e con il mappale 91 che pertanto andrà verificato con misurazioni in sito

8.1.5. Dimensioni

Superficie catastale 6.510 mq

8.1.6. Confini

I confini appaiono chiari e precisi.

- ☐ Nord Mappale 82 tramite capezzagna proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno dei frontisti
- ☐ Est mappali 91 per tramite di fila di piante
- ☐ Sud mappale 232 senza segni
- ☐ Ovest mappale 229 per tramite di capezzagna proprietà $\frac{1}{2}$ ciascuno dei frontisti



8.1.7. Accessi

Pedonale e carraio da via della Rocchetta e poi tramite capezzagna insistente su mappali 230 229 e 232. Si segnala che la capezzagna indicata nelle mappe catastali comune ai mappali 229 e 230 e 231 versa attualmente in stato di abbandono, la vegetazione spontanea si è sviluppata per cui un suo utilizzo necessita di sfalcio della stessa. È comprensibile e leggibile il sedime ad occhio attento, soprattutto nel tratto a nord è maggiormente leggibile. Tuttavia accesso con i mezzi ad oggi è precluso dalla vegetazione. Possibile quello a piedi.

8.2. stato di possesso

8.2.1. proprietari

Risultano proprietari i signori OM/SS/S pieno proprietà quota 1/1

8.2.2. provenienza

i beni provengono da



☒ Tramite atto segue titolo ☐ Tramite iure hereditatis

Compravendita immobiliare Atto del 01/12/2000 Pubblico ufficiale
SENINI Sergio BRESCIA (BS) Repertorio n. 108481 - UR Sede BRESCIA (BS)
Registrazione n. 6060 registrato in data 12/12/2000 - COMPRAVENDITA
Voltura n. 7602.1/2001 -Pratica n. 00031810 in atti dal 17/07/2002

8.3. esistenza di formalità o vincoli

Su questo immobile attualmente gravano le seguenti formalità e vincoli

8.3.1. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale
25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

8.3.1.1.1. Annotazione n. 1090 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.1.1.2. Annotazione n. 5928 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.2. ISCRIZIONE del 01/10/2012 - Registro Particolare 5825 Registro Generale
33900 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7557/2012 del 26/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

8.3.2.1.1. Annotazione n. 1091 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.2.1.2. Annotazione n. 5929 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.3. ISCRIZIONE del 03/10/2012 - Registro Particolare 5876 Registro Generale
34147 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7455/2012 del 21/09/2012
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

8.3.3.1.1. Annotazione n. 1092 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.3.1.2. Annotazione n. 5930 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.4. ISCRIZIONE del 23/04/2013 - Registro Particolare 2191 Registro Generale
14371 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3255 del 18/04/2013 IPOTECA
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

8.3.4.1.1. Annotazione n. 1095 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.4.1.2. Annotazione n. 5932 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.3.5. TRASCRIZIONE del 05/07/2013 - Registro Particolare 15973 Registro
Generale 23015 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 9390 del 14/06/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI. Documenti successivi correlati:



- 8.3.5.1.1. Annotazione n. 1097 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8.3.5.1.2. Annotazione n. 5794 del 14/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8.3.5.1.3. Annotazione n. 5933 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
- 8.3.6. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 21905 Registro Generale 31513 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 11948/2013 del 23/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. Documenti successivi correlati:
 - 8.3.6.1.1. Annotazione n. 1098 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 8.3.6.1.2. Annotazione n. 5793 del 14/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)
 - 8.3.6.1.3. Annotazione n. 5934 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

8.4. regolarità edilizia e urbanistica

Terreno agricolo a destinazione urbanistica agricola, privo di edifici

8.5. Valore del bene

8.5.1. Segmento di mercato

Per la stima di un bene secondo i più recenti metodi estimativi è necessario individuare il segmento di mercato a cui il bene appartiene.

E in questo caso non è così banale. Se si guarda la destinazione catastale il terreno è classificato seminativo irriguo pertanto saremmo in terreno agricolo, di medio piccole dimensioni, con potenzialità di trasformazione in vigneto, area DOC Lugana particolarmente vocata.

Se si guarda lo stato attuale lo stesso risulta invaso da vegetazione spontanea di alberi ed arbusti, quindi un boschetto.

La valutazione è stata pertanto sviluppata tenendo conto dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, caratterizzato da avanzata colonizzazione arbustiva e arborea spontanea

8.5.2. Metodi di stima

Tra i metodi di stima presenti in letteratura di Estimo e normalmente utilizzati i più comuni ed accettati sono il metodo del confronto, il metodo della redditività finanziaria e il metodo dei costi.

Per il caso in esame ho applicato un metodo di confronto. È difficile trovare comparabili attendibili per cui ho fatto una verifica su PROBRIXIA, pubblicazione della Camera di Commercio di Brescia con il seguente risultato.



VISURA 109502 DEL 04/05/2026

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia

Listino: Anno 2025 Anno 2025

Comune: Desenzano del Garda

Tipo aree: Aree agricole

Regione Agraria:

Zona: Fronte Lago

	Massimo	Minimo
Zona: Rivoltella		
	Massimo	Minimo
Bosco	16.900 €/HA	13.000 €/HA
Vigneto DOC	250.000 €/HA	200.000 €/HA
Seminativo irriguo	150.000 €/HA	105.000 €/HA
Seminativo non irriguo	120.000 €/HA	84.000 €/HA
Uliveto	200.000 €/HA	133.000 €/HA

Per la destinazione d'uso attuale il valore che si può assumere è pertanto pari a 17.000 €/ha. Per cui si perviene ad un valore pari a

		superficie	valore unitario	valore
fg	map		Euro/ha	
40	231	6.510,00	17.000,00 €	11.067,00 €

Tuttavia siamo nella zona più vocata per la coltivazione del Lugana, in piena DOC per cui ho preferito fare anche un'analisi HBU come indicato dagli EVS 2025 e comunque la destinazione d'uso catastale è attualmente seminativo

8.5.3. Analisi "highest and best use" (best use - EVS 2025)

Il tema della trasformazione (es. da seminativo a vigneto) rientra nella verifica del **massimo e miglior uso (highest and best use)**, cioè l'uso che:

- è fisicamente possibile
- legalmente consentito
- finanziariamente sostenibile



- massimizza il valore

Questo concetto è richiamato negli EVS nell'ambito del valore di mercato e delle assunzioni valutative, in particolare quando si considerano usi alternativi o trasformazioni. (EVS 2025, EVS 1, par. 6, p. 42)

Nel caso agricolo, la guida EVGN 4 sottolinea che:

- i terreni possono avere **usi alternativi agricoli o extra-agricoli**
- il valutatore deve analizzare il contesto normativo, produttivo e di mercato prima di assumere una trasformazione (EVGN 4 – contesto e usi del suolo)

Quindi, per impostare correttamente la tua analisi EVS-compliant devi verificare:

- **ammissibilità normativa** (es. vincoli, disciplinari DOC/DOP, piani urbanistici)
- **coerenza agronomica** (suolo, esposizione, irrigazione)
- **sostenibilità economica** (costi vs valore finale del vigneto)

Solo se tutte queste condizioni sono soddisfatte puoi considerare la trasformazione nel valore.

Ed è il nostro caso perché siamo nella zona della DOC Lugana, il terreno è particolarmente vocato l'ipotesi di trasformazione appare economicamente sostenibile sulla base dei dati di mercato e dei costi stimati.

I costi di trasformazione stimabili per un ettaro di vigneto sono riassunti nella seguente tabella comprensivi anche dell'eliminazione delle piante e arbusti attualmente presenti:

descrizione	minimo	massimo
abbattimento alberi e arbusti	15.000,00 €	20.000,00 €
lavorazione scassi livellamento	2.000,00 €	10.000,00 €
pali fili ancoraggi	12.000,00 €	20.000,00 €
barbatelle 4000 ceppi/ha (da 1,5€ a 2 € cad)	6.000,00 €	8.000,00 €
messa a dimora e manod'opera	4.000,00 €	8.000,00 €
impianto irriguo	2.000,00 €	5.000,00 €
sommano	41.000,00 €	71.000,00 €

Per la zona i prezzi di vigneti impiantati e autorizzati possono tranquillamente arrivare a 450.000 Euro/ha.

Supponendo di assumere più prudenzialmente 350.000 Euro/ha a tale valore vanno tolti i 70.000 stimati per l'impianto. Utilizzando la consistenza dell'immobile si perviene alle seguenti tabelle per le due possibili trasformazioni:



valore di trasformazione a vigneto				
		superficie	valore unitario	valore
fg 40	map 231		Euro/ha	
valore trasformato		6.857,00	350.000,00 €	239.995,00 €
costo impianto		6.857,00	- 70.000,00 €	- 47.999,00 €
valore attuale di trasformazione				191.996,00 €

valore di trasformazione in campo seminativo				
		superficie	valore unitario	valore
fg 40	map 231		Euro/ha	
valore trasformato		6.857,00	120.000,00 €	82.284,00 €
costo sfalcio e pulizia		6.857,00	- 20.000,00 €	- 13.714,00 €
valore attuale di trasformazione				68.570,00 €

I diritti di impianto non sono più compravendibili, ma vengono assegnati su richiesta in base a disponibilità e decisioni statali.

È stata inoltre condotta un'analisi del massimo e miglior uso (Highest and Best Use – HBU), ai sensi degli European Valuation Standards, al fine di verificare l'eventuale esistenza di usi alternativi maggiormente remunerativi rispetto alla destinazione attuale.

In particolare è stata valutata la potenziale trasformazione del terreno in vigneto, tenuto conto della collocazione in area a vocazione vitivinicola (zona DOC Lugana), delle caratteristiche agronomiche e delle dinamiche di mercato del settore.

La stima finale è stata pertanto sviluppata assumendo quale riferimento principale la destinazione urbanistica e funzionale attuale del compendio, considerando le ipotesi trasformatrici esclusivamente quali scenari potenziali e non come diritti edificatori certi o acquisiti. Le ipotesi di valorizzazione mediante trasformazione sono state considerate in chiave prudentiale e subordinate alle necessarie verifiche urbanistiche, autorizzative ed economico-finanziarie.

La stima finale è stata pertanto determinata assumendo come riferimento prudentiale la destinazione d'uso attuale, integrata da considerazioni di potenziale valorizzazione, senza attribuire automatica certezza alla trasformazione ipotizzata.

	percentuale di probabilità	valore	quota
calcolo valore con best use			
valore attuale non trasformato	40%	11.067,00 €	4.426,80 €
valore attuale trasformato in campo sem	30%	68.570,00 €	20.571,00 €
valore attuale trasformato in vigneto	30%	191.996,00 €	57.598,80 €
valore immobile con HBU			82.596,60 €



Valore arrotondato di stima € 82.600,00 (ottantaduemilaseicento/00)

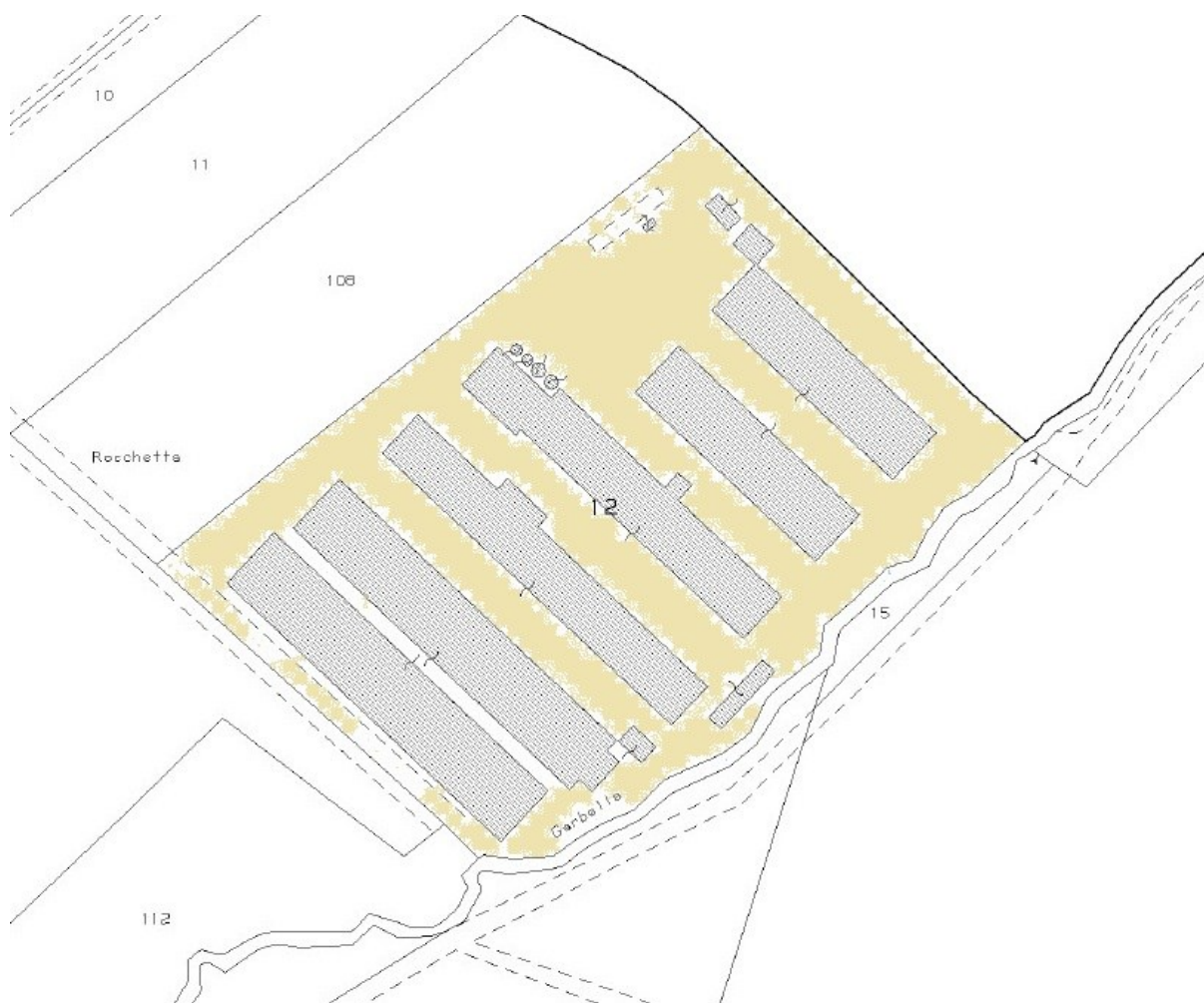
9. Immobile E. fabbricati produttivi agricoli fg 45 map 12

9.1. Identificazione del bene

Fabbricati produttivi a destinazione agricola ad uso stalla per suini, edifici accessori per riproduzione e allevamento suini.

9.1.1. Individuazione catastale

Desenzano del Garda NCT foglio 45 particella 12 zona censuaria 1 categoria D/10 Rendita Euro 12.394,00



9.1.2. Tipologia

Terreno agricolo con fabbricati agricoli produttivi, stalle per suini, mangimifici, silos, cabina elettrica, locali accessori

9.1.3. Localizzazione

Desenzano del Garda, via località Rocchetta snc

9.1.4. Descrizione

Serie di fabbricati ad uso produttivo agricolo edificati in anni successivi con tipologie edilizie simili, ma non identiche, tutti volti alla realizzazione di un allevamento completo per suini. L'attività è rimasta in essere per parecchi anni, salvo poi arrestarsi per crisi del settore e man mano è stata dismessa. I fabbricati pertanto adesso versano in condizioni di abbandono con vari livelli di manutenzione.

Sono tutti edifici su di un piano con tipologia stretta ed allungata organizzati parallelamente con asse principale est-ovest.

Strutturalmente sono edifici ad un solo piano con muratura laterale in blocchi di laterizio o prismi in calcestruzzo, sormontati da trave in calcestruzzo armata gettata in opera, tetto a due falde realizzato in travetti prefabbricati e tavelloni, numerose catene in acciaio collegano le due travi su cui le falde si appoggiano per incassare le spinte laterali.

Alcuni hanno coperture in fibrocemento, altre in laterizio. Le coperture necessitano di lavori di manutenzione dovuti a danneggiamenti delle recenti grandinate.

Lo stato generale di abbandono, nelle zone sgombre da edifici e pavimentazione sono cresciute piante infestanti sia arboree che arbustive. È necessaria pertanto un'opera di pulizia.

Gli interni delle stesse stalle in alcuni casi sono tutt'ora presenti le divisorie per l'alloggiamento degli animali, talvolta anche gli impianti, che vista la vetustà difficilmente saranno funzionanti, ma non si esclude.

Nella descrizione utilizzerò il medesimo elenco della scheda catastale, in allegato in modo tale da non ingenerare confusione

9.1.4.1. Corpo A

Composto da tre distinti corpi di fabbrica, due in prossimità dell'entrata ad uso cabina elettrica di trasformazione, suddivisa come da prassi in tre locali limitrofi per avere il locale in media e il locale in bassa. Edificio in muratura.

Il secondo edificio è un casottino rettangolare ad un piano delle misure circa 6.5 x 5.5 ad un piano per ricovero di attrezzi

Il terzo edificio di maggiori dimensioni è la prima stalla che si incontra e che è stata realizzata. Larga circa 13 metri e lunga 50,5 metri è realizzata in blocchi di muratura e copertura a due falde

9.1.4.2. Corpo B



Capannone agricolo ad uso ricovero maiali con struttura in blocchi di laterizio, privo di intonaco, copertura a capanna con due falde realizzate con travetti in calcestruzzo e tavelloni in cotto. Copertura in lastre di fibrocemento

9.1.4.3. Corpo C

Capannone agricolo ad uso ricovero maiali con struttura in blocchi di laterizio, privo di intonaco, copertura a capanna con due falde realizzate con travetti in calcestruzzo e tavelloni in cotto. Copertura in lastre di fibrocemento. La porzione ad ovest è a doppia altezza per mangimificio per il bestiame. Presenti 4 silos in acciaio per lo stoccaggio delle granaglie

9.1.4.4. Corpo D

Capannone agricolo ad uso ricovero maiali con struttura in blocchi di laterizio, privo di intonaco, copertura a capanna con due falde realizzate con travetti in calcestruzzo e tavelloni in cotto. Copertura in tegole di laterizio. Vasca per raccolta in lato est.

9.1.4.5. Corpo E

Capannone agricolo ad uso ricovero maiali con struttura in blocchi di laterizio, privo di intonaco, copertura a capanna con due falde realizzate con travetti in calcestruzzo e tavelloni in cotto. Copertura in tegole di laterizio. Piccolo manufatto in lato Est

9.1.4.6. Corpo F

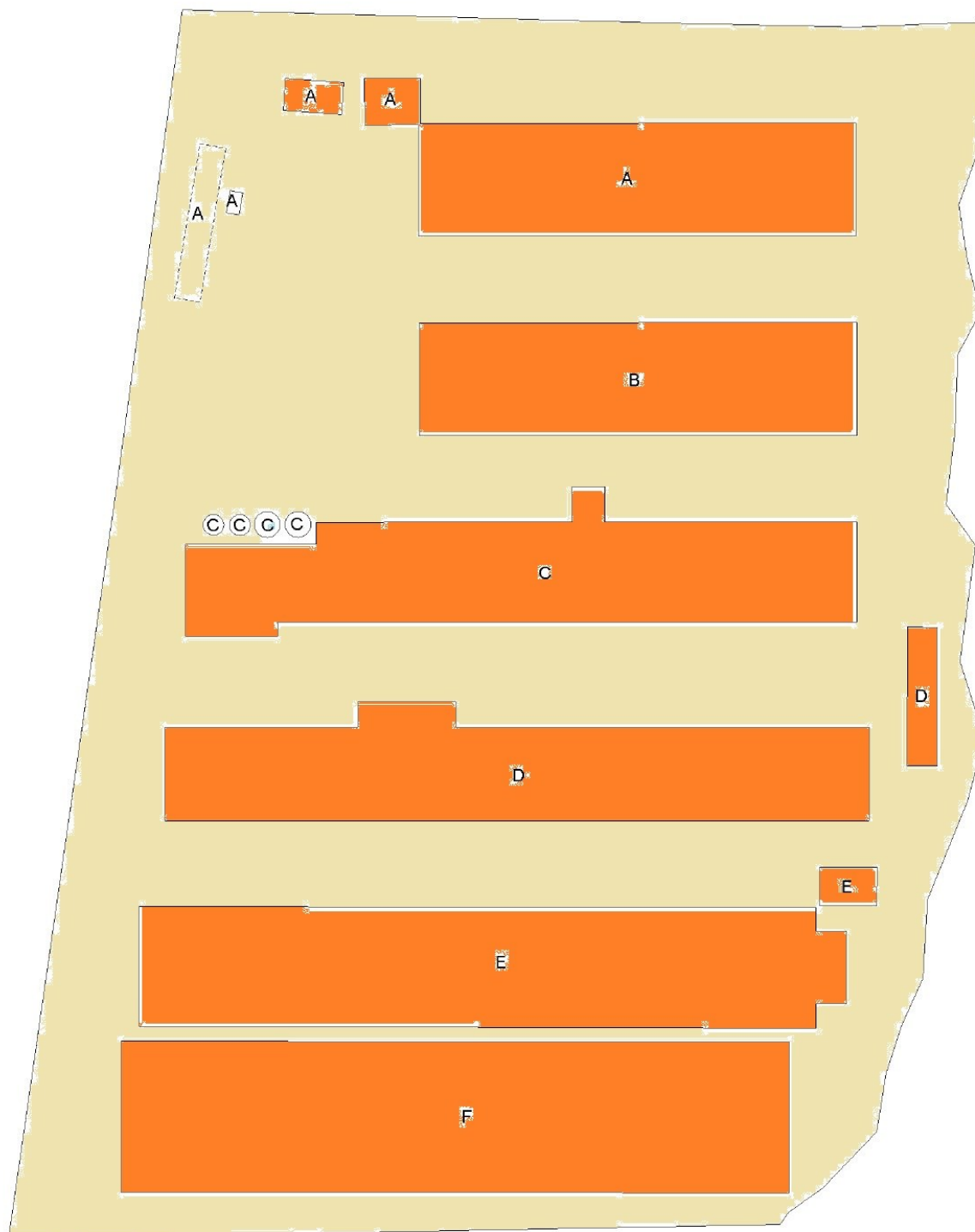
Capannone agricolo ad uso ricovero maiali con struttura in blocchi di laterizio, privo di intonaco, copertura a capanna con due falde realizzate con travetti in calcestruzzo e tavelloni in cotto. Copertura in lastre di fibrocemento

9.1.4.7. Tutta l'area

Tutta l'area risulta parzialmente occupata da materiale da impresario edile riconducibile probabilmente a SM costruzioni di Secolo Gaetano corrente in Desenzano, in forza di accordo verbale per periodo limitato di tempo, pare già scaduto, ma senza che si sia verificato lo sgombero, anzi la porzione di terreno occupato si è ingrandita. Non mi sono stati forniti documentazione scritta pertanto non ritengo che lo sgombero sia opponibile.



Piano Terra



9.1.5. Dimensioni

Di seguito tabella riassuntiva della slp dei vari fabbricati agricoli produttivi inseriti nel mappale. Le superfici sono state determinate dalle planimetri catastali, verificate con qualche misura a campione presa con un distanziometro LEICA.

Perito estimatore dott. Ing. Giuseppe Girelli via Tommaso Dal Molin 26 Desenzano del Garda (BS)

Tel. 030 991 1980 cell. 335 7569234

Email giuseppe.girelli72@gmail.com - Pec giuseppegirelli@bs.ingegneri.legalmail.it



Ho riportato anche le dimensioni indicate dal precedente CTU che più o meno si equivalgono. Le stesse vanno considerate circa, come, peraltro, indicato anche nella precedente CTU.

Desenzano foglio 45 mappale 12			precedente CTU	dati desunti da schede catastali		
edificio	destinazione d'uso	piano	superficie mq	lung	largh	superficie
corpo A	cabina elettrica	terra	22,80	6,80	3,70	25,16
	ricovero attrezzi	terra	34,80	6,50	5,50	35,75
	stalla suini	terra	663,00	50,50	13,00	656,50
corpo B	stalla suini	terra	663,00	50,50	13,00	656,50
corpo C	stalla	terra	729,50	62,00	11,50	713,00
	mangimificio	terra	159,70	15,00	10,60	159,00
corpo D	stalla	terra	913,60	81,00	10,70	866,70
	tratt liquami	terra	56,20			47,00
corpo E	stalla	terra	1.118,00	78,00	14,00	1.092,00
Corpo F	stalla	terra	1.088,80	77,00	14,00	1.078,00
		sommano mq	5.449,40			5.329,61
	terreno libero	13.598,00	8.184,40			8.268,39

In pratica immobile è composto da circa 5.330 metri quadrati coperti di strutture produttive agricole in vari stati di manutenzione e di circa ulteriori 8.270 metri quadrati scoperti a servizio degli stessi.

9.1.6. Confini

I confini appaiono chiari e precisi.

- ☐ Nord est strada Rocchetta tramite muro di recinzione
- ☐ sud Est Rio Garbella
- ☐ Sud ovest mappale 112 e mappale 9 tramite muro di recinzione
- ☐ Nord Ovest mappale 108 per tramite di muro di recinzione





9.1.7. Accessi

Pedonale e carraio da via della Rocchetta.

9.2. stato di possesso

9.2.1. proprietari

Risultano proprietari i signori *OMISSIS* pieno proprietà quota 8/9 e *OMISSIS* piena proprietà per quota di 1/9 (si rammenta che Boldini Piera non è più vivente e la successione non è stata eseguita per cui tale quota non è attribuita)

9.2.2. provenienza

i beni provengono da

☒ Tramite atto segue titolo ☐ Tramite iure hereditatis

COSTITUZIONE del 15/06/2010 Pratica n. BS0188258 in atti dal
15/06/2010 COSTITUZIONE (n.2495.1/2010)

9.3. esistenza di formalità o vincoli

Su questo immobile attualmente gravano le seguenti formalità e vincoli

9.3.1. ISCRIZIONE del 16/12/2010 - Registro Particolare 12982 Registro Generale
51684 Pubblico ufficiale EQUITANIA ESATRI S.P.A. Repertorio 14/2210 del

10/12/2010 IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI DELL'ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS 46/99 E DAL D. LGS 193/01

9.3.1.1.1. Annotazione n. 6411 del 20/11/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE)

9.3.2. ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 4349 Registro Generale 25862 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1444 del 05/07/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9.3.2.1.1. Annotazione n. 1090 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

9.3.2.1.2. Annotazione n. 5928 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

9.3.3. ISCRIZIONE del 26/11/2012 - Registro Particolare 6986 Registro Generale 40630 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ TRIBUNALE Repertorio 12510 del 17/09/2012 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

9.3.3.1.1. Annotazione n. 1093 del 11/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

9.3.3.1.2. Annotazione n. 5931 del 21/10/2025 (RESTRIZIONE DI BENI)

9.4. regolarità edilizia e urbanistica

Gli edifici sono stati realizzati con una serie di autorizzazioni successive riportate nella CTU Bosetti e di seguito elencate interventi tra il 1969 e il 1988 con le seguenti concessioni e/o autorizzazioni:

□ **Licenza di costruzione n. 486 reg. licenze PE n. 933 del 20.08.68:** *licenza di costruzione per due capannoni agricoli (denominati corpo "A" e "B") e abitazione custode*

□ **Licenza di costruzione n. 574 reg. licenze PE n. 933 del 03.03.69:** *licenza di costruzione per variante alla 486 del 1968;*

□ **Licenza di costruzione n. 1518 reg. licenze PE n. 1761 del 06.03.74:** *licenza di costruzione per capannone allevamento suini*

□ **Concessione gratuita R.C. n. 4486 PE n. 1158 del 28.08.85:** *concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "C");*

□ **Concessione gratuita R.C. n. 4639 PE n. 1158 del 1986:** *concessione gratuita per opere edilizie in variante alla 4486 del 1985;*

□ **Autorizzazione con decreto n. 229 ex art. 7 Legge 29.06.1939 n. 1497 prot n. 2284/88 del 06.09.88;**

□ **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 5474 PE 2363 del 22.11.88:** *concessione gratuita per opere edilizie per ampliamento capannone (corpo "C");*



- **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4487 PE 1157 del 28.08.85:** concessione gratuita per opere edilizie per nuova stalla allevamento vitelli (denominata corpo "D");
 - **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 4632 PE 1157 del 02.05.86:** concessione gratuita per opere edilizie in variante alla 4487 del 1985;
 - **Concessione gratuita per opere edilizie RC n. 5473 PE 1157 del 22.11.88:** concessione gratuita per opere edilizie per ampliamento stalla allevamento vitelli (denominata corpo "D");
 - **Concessione gratuita R.C. n. 5293 PE n. 2006 del 19.04.88:** concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "E");
 - **Concessione gratuita R.C. n. 5294 PE n. 2007 del 19.04.88:** concessione gratuita per opere edilizie per costruzione nuovo capannone (denominato corpo "F");
 - **Autorizzazione per opere edilizie n. 64 reg. aut e n. 1139 PE del 08.05.86:** autorizzazione per opere edilizie per costruzione cabina Enel.
 - **Autorizzazione n. 1501 PE 3412 del 12.07.91:** autorizzazione per opere edilizie per isolamento e copertura zona raccolta liquami.
- Sono stati prodotti dal comune di Desenzano del Garda i seguenti certificati di agibilità o sono presenti in archivio le seguenti richieste di agibilità:
- **Licenza d'uso prot. 5092 del 07.04.93 per le licenze edilizie 486/68 e 574/69;**
 - **Agibilità prot. 2580 del 01.07.86 per le pratiche 4486/85 e 4639/86**
 - **Richiesta di agibilità prot. 1155 del 23.04.92 per la pratica 5474/88**
 - **Agibilità prot. 2578 del 01.07.86 per le pratiche 4487/85 e 4632/86**
 - **Richiesta di agibilità prot. 1156 del 23.04.92 per la pratica 5473/88**
 - **Richiesta di agibilità prot. 1336 del 31.05.91 per la pratica 5293/88**
 - **Richiesta di agibilità prot. 1338 del 31.05.91 per la pratica 5294/88**
 - **Agibilità prot. 2574 del 01.07.86 per la pratica 64/86**

9.5. Valore del bene

Per la stima del valore di immobili appartenenti a questo segmento di mercato il metodo preferibile sarebbe la comparazione.

Non sono reperibili comparabili utilizzabili che abbiano un senso tecnico. Non vi sono stalle suine in zona recentemente compravendute. Assumere valori di altri comuni sarebbe tecnicamente errato viste le peculiarità del sito a confine tra i Comuni di Desenzano e di Sirmione. Va inoltre preso in considerazione anche lo stato di conservazione degli immobili,



tale da rendere fuorviante un paragone con immobili simili facenti parte di Azienda Agricola funzionante.

Nel caso di **fabbricati produttivi agricoli dismessi**, la valutazione va impostata con molta attenzione perché, secondo gli EVS 2025, non si sta semplicemente stimando un immobile “in uso”, ma un bene che può avere:

- **obsolescenza funzionale o economica**
- **potenziale cambio d'uso**
- **valore condizionato dal mercato locale**

E' necessario partire sempre dal **valore di mercato**, cioè il prezzo tra parti indipendenti e informate. (EVS 2025, EVS 1, p. 33)

In questo caso, però, la questione chiave è stabilire se **il mercato li considera ancora fabbricati agricoli oppure beni da trasformare. Questo ragionamento** porta direttamente al tema del **highest and best use** e all'**analisi dell'uso più probabile**

Per fabbricati dismessi è necessario verificare se sono riutilizzabili per attività agricola, se hanno mercato come deposito/magazzino, se sono candidati a riconversione (es. agriturismo, residenziale, logistica). Oppure se valgono solo come area (demolizione)

Gli EVS richiedono che eventuali usi alternativi siano:

- legalmente consentiti
- realistici dal punto di vista del mercato (EVS 2025, EVS 1, par. 6 – assunzioni speciali, p. 42)

9.5.1. Scelta dell'approccio valutativo

9.5.1.1. Market approach

Nel caso in cui esiste mercato comparabile è consigliato il Market Approach. Ma lo stesso metodo richiede il reperimento di Usi comparabili di capannoni agricoli, depositi rurali, fabbricati simili dismessi, che non è stato possibile reperire per scarsità di dati.

9.5.1.2. Cost Approach

Per gli EVS il metodo del costo è utile quando il bene è **speciale o poco comparabile**. (EVS 2025, Metodologia, par. 8, p. 116) e potrebbe essere il nostro caso

Operativamente:

- valore di ricostruzione
- meno deprezzamenti:
 - fisico
 - funzionale (importantissimo nei fabbricati agricoli dismessi)
 - economico



E' la metodologia che ha applicato il Collega CTU per pervenire ad una stima del valore del bene nel 2014.

Si prende in considerazione il valore del terreno, il valore di costruzione degli immobili e si moltiplica il valore di costruzione per coefficienti riduttivi in funzione della vetustà, obsolescenza, stato di manutenzione e conservazione degli immobili.

Quanto sopra è riassumibile nella seguente tabella

				Fu fattore relativo all'ubicazione e qualificazione ambientale	Ft fattore relativo alla qualità tipologica (stalle)	Fd fattore relativo alle dimensioni dell'unità	Fq fattore relativo alle finiture e dotazioni dell'unità	Fp fattore dotazione pertinenze comuni (carente)	Fs fattore relativo ai servizi di zona	Fv fattore relativo alla vetustà e all'effettivo stato di manutenzione dell'unità	
Desenzano foglio 45 mappale 12			valore di ricostruzione								
edificio	destinazione d'uso	superficie									
		mq									
corpo A	cabina elettrica	25,16	1.500,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	16.643,34 €
	ricovero attrezzi	35,75	400,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	6.306,30 €
	stalla suini	656,50	650,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	188.185,73 €
corpo B	stalla suini	656,50	650,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	188.185,73 €
corpo C	stalla	713,00	650,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	204.381,45 €
	mangimificio	159,00	1.200,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	84.142,80 €
corpo D	stalla	866,70	650,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	248.439,56 €
	tratt liquami	47,00	400,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	8.290,80 €
corpo E	stalla	1.092,00	650,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	313.021,80 €
Corpo F	stalla	1.078,00	650,00 €	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,50	309.008,70 €
	terreno	13.598,00	15,00 €	1	1	1	1	1	1	1	203.970,00 €
					sommario						1.566.606,20 €

Ho applicato il medesimo procedimento di Estimo del collega aggiornando valori e coefficienti alla situazione riscontrata nel maggio 2026.

Rispetto a quanto esposto dal collega, ho adottato alcuni fattori in modo differente ho alzato quelli relativi alla qualità tipologica, alle dimensioni alle pertinenze e alla zona perché ho ritenuto che le stalle per suini non dovessero avere dimensioni differenti e la zona agricola in cui si trovano è comoda sia ai centri urbani che alle vie di comunicazioni. Il casello autostradale



è vicinissimo per cui sia il trasporto del bestiame in uscita che granaglie siero in entrata erano facilmente eseguibili. Per altro la zona è ricca di allevamenti bovini che conferiscono il latte al settore caseario per cui l'approvvigionamento del siero era semplice e non distante.

Ho aggiornato i costi di costruzione a valori più attuali, viceversa ho abbattuto il coefficiente relativo allo stato di manutenzione in considerazione dell'abbandono degli stessi fabbricati negli anni e allo stato manutentivo che ho potuto osservare.

Il terreno di edificazione va invece considerato nella sua interezza nel metodo dei costi e non come una pertinenza dei fabbricati, altrimenti si dovrebbe utilizzare il valore di mercato unitario e non il costo di fabbricazione scontato dai coefficienti. E come tale l'ho sommato considerando i 150.000 Euro ettaro che ho adottato per le stime precedenti, valore indicativo da Probrixia.

Con tale analisi si perviene ad un valore di libero mercato pari a 1.567.000 circa

9.5.1.3. Metodo del Valore di trasformazione

Gli edifici dismessi sono nella prassi dell'Estimo il caso tipico per applicare il metodo della trasformazione. Gli EVS prevedono esplicitamente i **metodi residuali** per situazioni di sviluppo/trasformazione. (EVS 2025, Metodologia, par. 9, p. 130)

La Logica è di verificare se e come un bene è trasformabile in un altro. Se tale trasformazione è lecita, tecnicamente possibile, economicamente conveniente.

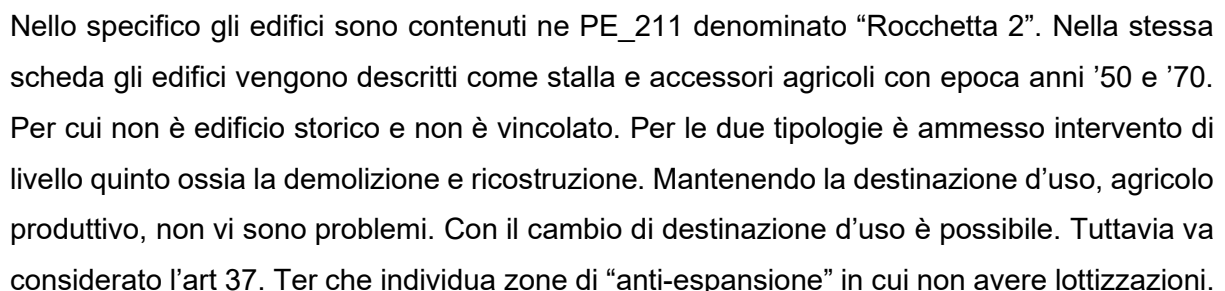
Pertanto si procede mediante procedimento residuale (valore di trasformazione), stimando il valore del bene trasformato e i costi necessari alla trasformazione. La verifica economico-finanziaria dell'operazione viene quindi sviluppata mediante analisi Discounted Cash Flow (DCF), quale strumento di attualizzazione dei flussi di cassa attesi e di rappresentazione del rischio dell'iniziativa immobiliare.

Ho pertanto esaminato cosa è possibile fare in base al PGT (piano di Governo del Territorio) vigente.

Desenzano attualmente ha un PGT vigente ed uno adottato, per cui si trova in regime di salvaguardia. Ho pertanto analizzato entrambi gli strumenti e considerato la condizione più restrittiva.

Gli immobili sono rappresentanti in zona con retino verde chiaro e piccoli triangoli "area agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico" art. 37 ter e sono anche colorati di giallo fluo ossia "edifici rurali esterni al TUC" riferimento PR4A Schede di analisi del patrimonio edilizio isolato esterno al perimetro del tessuto urbano consolidato art. 39.1





Ho pertanto formulato un'ipotesi di demolizione e cambio d'uso che abbia dei parametri razionali e prudenziali per poter applicare il metodo della trasformazione e comprendere se con tale metodologia di stima si perviene a risultati differenti o coerenti.

Ho pertanto ipotizzato che il Comune, previa presentazione ed approvazione di piano di recupero, in funzione di salvaguardare le due esigenze indicate precedentemente, ossia mantenere una coerenza ambientale di zona agricola a vigneti in prossimità dell'edificio, eliminare pertanto stalle ad allevamento suino e comunque non creare una zona di insediamento abitativo residenziale intensivo in una zona di contenimento possa concedere una demolizione e ricostruzione con recupero del 30% della superficie lorda di pavimento attuale per realizzare residenziale.

È stata preliminarmente valutata, in termini teorici, anche un'ipotesi di recupero superiore; tuttavia, in via prudenziale e tenuto conto del contesto urbanistico e paesaggistico, ai fini estimativi è stata assunta una percentuale di recupero pari al 30% della superficie lorda esistente.

Questa è l'analisi sul PdR (piano delle Regole) allegato al PGT vigente.

Nel febbraio del 2026 il Comune di Desenzano ha adottato un nuovo PGT con alcune modifiche delle NTA del PdR, pertanto ci troviamo attualmente nel periodo della cosiddetta salvaguardia, ossia valgono le norme più restrittive tra le due.

Le NTA redatte nel giugno 2025 e adottate nel febbraio 2026 confermano la possibilità di riuso e adeguamento funzionale del patrimonio edilizio rurale isolato, demandando alle schede PR_4A la definizione dei livelli di intervento ammissibili. Pur permanendo la classificazione in area agricola di tutela, il nuovo impianto normativo appare orientato al recupero controllato del patrimonio edilizio esistente piuttosto che alla mera conservazione passiva.

Dall'esame delle NTA del Piano delle Regole redatte nel giugno 2025 e adottate nel febbraio 2026, il compendio risulta interessato dalla disciplina delle **aree agricole di tutela dell'abitato per controllo dello sviluppo urbanistico**, di cui all'art. 37 ter, nonché dalla disciplina del **patrimonio edilizio isolato esterno/interno al tessuto urbano consolidato**, di cui all'art. 39.1.

L'art. 37 ter, nelle disposizioni particolari, stabilisce che per i fabbricati appartenenti al patrimonio edilizio isolato esterno al tessuto urbano consolidato valgono le disposizioni degli artt. 39.1 e 39.2, "secondo i limiti di cui al successivo art. 40". Ne deriva che, per gli edifici agricoli dismessi ricadenti in tale ambito, la disciplina di riferimento non è esclusivamente quella agricola ordinaria, ma quella specifica degli edifici non agricoli o ex-agricoli in zona agricola.

L'art. 39.1 precisa che l'allegato PR_4A contiene le schede di rilievo del patrimonio edilizio isolato e che, per ogni edificio o gruppo di edifici, tali schede concorrono alla definizione degli



“interventi ammessi da NTA”, con rinvio all’art. 30.6. La norma stabilisce inoltre che, negli ambiti diversi da quelli di cui all’art. 39, sono ammesse le destinazioni d’uso previste dall’art. 40.

Nel caso in esame, la scheda dell’edificio PE_211 “Rocchetta 2” individua le porzioni A e B come stalle/accessori agricoli, senza vincoli, con interesse neutro o assente, e ammette per entrambe il **livello quinto** di intervento. La disciplina del livello quinto, di cui all’art. 30.6.5, consente, per gli edifici individuati, l’operazione congiunta di **demolizione e ricostruzione**.

Quanto alla destinazione d’uso, l’art. 40 disciplina espressamente gli immobili non più adibiti da almeno tre anni ad attività agricola o appositamente individuati in cartografia. La norma afferma che per tali immobili il piano prevede una destinazione prevalentemente residenziale di valenza paesistico-ambientale, con obiettivo di miglioramento paesistico dello stato di fatto. Nella tabella delle destinazioni d’uso dell’art. 40.2, la **residenza extra-agricola (Ra)** risulta ammessa fino al **100%** rispetto al peso insediativo ammissibile.

Pertanto, sotto il profilo urbanistico, la trasformazione a destinazione residenziale extra-agricola appare astrattamente ammissibile, purché sia rispettato il quadro prescrittivo degli artt. 37 ter, 39.1 e 40, nonché quanto stabilito dalla specifica scheda PR_4A e dalle prescrizioni paesaggistiche, tipologiche e di finitura applicabili agli edifici in ambito agricolo.

Si precisa inoltre che il riferimento contenuto nell’art. 40.1 all’incremento del **10% della volumetria**, con limite massimo di **50 mq di SLP**, non sembra configurare un limite alla superficie recuperabile a destinazione residenziale. Tale previsione riguarda infatti un **incremento in ampliamento** dell’edificio esistente, applicabile agli edifici agricoli dismessi e agli edifici residenziali esistenti in zona agricola, ma espressamente non applicabile nel caso di demolizione/ricostruzione o sostituzione. Ne consegue che il 10% non rappresenta, a parere dello scrivente, la quota massima di recupero del compendio, bensì una premialità/addizione volumetrica distinta dal recupero dell’esistente.

Le NTA non individuano una percentuale espressa e generalizzata di superficie o volume recuperabile, quale 10%, 20% o 40%, per il caso di edifici agricoli dismessi oggetto di riconversione. La concreta quantità di SLP assentibile dipende quindi dalla verifica della consistenza legittima esistente, dalla specifica scheda PR_4A, dalla compatibilità paesaggistico-ambientale, dalla dotazione di parcheggi e standard, nonché dall’eventuale necessità di Piano Attuativo/Piano di Recupero qualora l’intervento assuma carattere di riconversione complessa o comporti ridisegno planivolumetrico rilevante. L’art. 5 definisce infatti la “riconversione” come trasformazione di edifici con destinazione non compatibile in edifici compatibili con le destinazioni d’ambito, da effettuarsi mediante Piano Attuativo salvo diversa disposizione del singolo ambito.



In conclusione, sulla base della disciplina adottata, si ritiene lecito considerare, ai fini estimativi, una potenzialità di recupero residenziale del compendio, anche mediante demolizione e ricostruzione, ma non come diritto pieno e automatico sull'intera consistenza edilizia esistente. La percentuale concretamente recuperabile deve essere assunta in via prudenziale e motivata, in quanto subordinata alla valutazione comunale nell'ambito del titolo edilizio o dell'eventuale Piano di Recupero. In assenza di un provvedimento comunale puntuale, una stima prudenziale può quindi fondarsi su scenari graduati, distinguendo una soglia cautelativa, una soglia ordinaria e una soglia migliorativa, evitando tuttavia di interpretare il limite del 10% dell'art. 40.1 come limite massimo assoluto di recupero residenziale.

Dalla lettura coordinata degli artt. 40.1, 40.2 e 40.4 delle NTA adottate, non emerge un limite percentuale pari al 10%, 20% o 30% riferito al recupero residenziale degli edifici agricoli dismessi. Il limite del 10% di cui all'art. 40.1 riguarda esclusivamente un incremento in ampliamento dell'edificio esistente, peraltro non applicabile agli interventi di demolizione/ricostruzione o sostituzione. Il limite del 30% presente nella tabella delle destinazioni dell'art. 40.2 attiene invece ad alcune destinazioni complementari, in particolare direzionali, e non alla residenza extra-agricola. Per la destinazione Ra, la tabella ammette una quota pari al 100% rispetto al peso insediativo ammissibile. L'art. 40.4 consente per gli immobili dismessi dall'attività agricola da almeno tre anni interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento, anche con trasposizione dei volumi, assumendo quale parametro urbanistico la SLP complessiva dei piani. Pertanto, ai fini estimativi, il recupero residenziale deve essere valutato con riferimento alla SLP legittimamente esistente e alla concreta compatibilità progettuale e paesaggistica, ma non risulta normativamente limitato al 30%.

Con tali dati ho eseguito una serie di analisi di seguito esposte:

Prudenzialmente ho assunto possibile previo Piano di recupero e contrattazione con il Comune delle superficie realizzabili a seguito di con un recupero del 30% della slp attuale per superficie principale di abitazione a cui aggiungere una superficie accessoria interrata ad uso cantine ed autorimesse e una porzione di balconi/terrazzi. Nel calcolo della slp compravendibile ho assunto come indice mercantile per balconi e terrazzi e portici 0.3 che è un valore intermedio tra 0.25 comunemente assunto in zona per i balconi e 0.35 per i porticati. In assenza di un progetto vero e proprio la stima di valutazione deve necessariamente ipotizzare delle quantità, le quali abbiano comunque una loro logica.

Analisi dei prezzi di libero mercato di beni residenziali nuovi recentemente compravenduti

Stima dei costi per la realizzazione della trasformazione.



In considerazione della classificazione urbanistica in ambito agricolo di tutela e delle caratteristiche del compendio edilizio esistente, si assume una percentuale di recupero pari al 30% della superficie esistente, ritenuta congrua e prudentiale rispetto alle prassi applicative locali e alle esigenze di riduzione dell'impatto edilizio.

Ho ipotizzato una superficie di superfici secondarie accessorie (cantine e autorimesse) pari a 1.2 della Sup Utile ed una percentuale tecnicamente razionale per superfici accessorie come balconi, portici e terrazze.

Si ottiene la seguente ipotesi progettuale.

ipotesi superfici realizzabile ex Piano di Recupero	
edifici costruiti da recuperare	5.300,00
percentuale ipotizzata concessa dal Comune	30%
superficie principale concessa	1.590,00
superficie interrati e accessori pari alla sup principale x 1,2	1.908,00
superfici accessorie come balconi e portici 30% Sup principale	477,00

Superfici reali che trasformate in superfici commerciali applicando gli indici mercantili danno la seguente superficie commerciale ipotizzabile per la commercializzazione.

Come precedentemente detto ho utilizzato 0.3 come indice medio per balconi (0.25) e portici (0.35) in considerazione che siamo a livello di stima e non di progettazione.

Per l'area scoperta ho adottato un indice prudentiale pari a 0.05, inferiore del 0.1 per la notevole dimensione del lotto risultante rispetto a quanto realizzato come superficie principale ed accessoria.

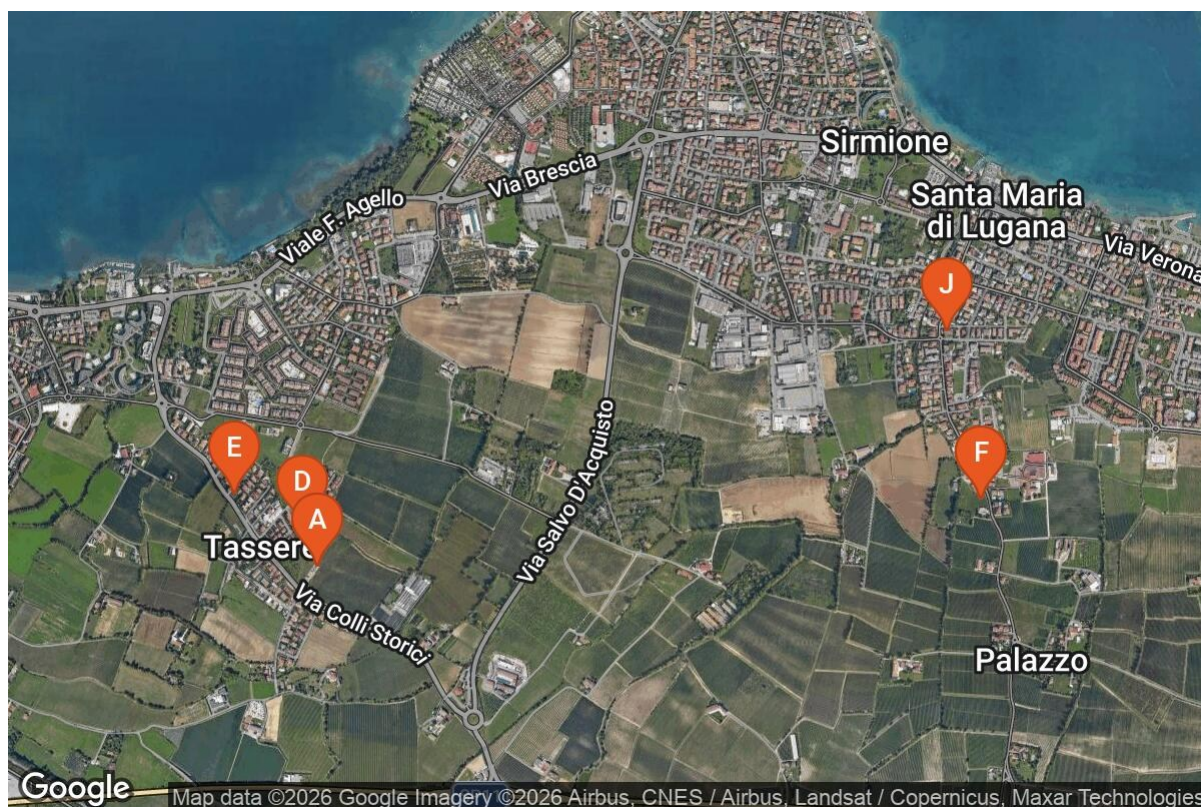
ipotesi di superfici commercializzabili ex Piano di recupero			
descrizione	sup reale	indice mercantile	sup commerciale
superficie principale	1.590,00	1,00	1.590,00
superficie accessoria cantine e garage	1.908,00	0,50	954,00
porticati/balconi/terrazze 30% della sup principale	477,00	0,30	143,10
area totale	13.598,00		
a detrarre area probabile cessione a standard su slp	1.500,00		
area scoperta vendibile (A tot - A standard - Sup pr. - S portico)	10.031,00	0,05	501,55
totale sup commerciale ipotizzata vendibile			3.188,65

Per l'applicazione del metodo è necessario dare una valorizzazione ai beni messi in vendita sopra stimati. Ho eseguito una ricerca di comparabili in zona.

Trattandosi di zona agricola non vi sono compravendite nelle immediate vicinanze, ma in un raggio discreto sì. Ho preso in esame 10 compravendite di beni nuovi di seguito elencati tutte appartenenti al segmento di mercato ipotizzabile: residenziale di medio piccole dimensioni, medio alte finiture, classificato A/2.

Nella mappa che segue A B C sono nel medesimo edificio per cui in mappa non si trovano. Analoghi per F e G





Con la seguente elaborazione si intende estrarre il livello del Prezzo Medio utilizzando come indicatori economico-estimativi il prezzo, il mese della compravendita, la localizzazione, la destinazione d'uso, la categoria catastale, la dimensione, il numero di beni venduti e le rispettive categorie catastali, le caratteristiche della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello dei prezzi, il tipo di contratto e la Tipologia edilizia.

Con tale finalità è stato individuato un preciso aggregato immobiliare rappresentante un determinato segmento di mercato come segue:

- A) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2025 al prezzo di 480.000,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA COLLI STORICI 00064, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 903 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 132,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- B) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2025 al prezzo di 483.181,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA COLLI STORICI 00064, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 903 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 131,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);
- C) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2025 al prezzo di 435.000,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA COLLI STORICI 00064,

ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 903 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 131,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

D) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 04/2025 al prezzo di 413.200,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA EUGENIO MONTALE 00028, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 884 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,55 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

E) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 12/2024 al prezzo di 586.500,00 €, ubicato nel comune di Desenzano del Garda (BS), VIA DEL CIPRESSO 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 39 mapp. 169 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 138,45 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

F) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 434.000,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA S. MARTINO DELLA BATTAGLIA 00152, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 1262 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,10 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

G) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 02/2025 al prezzo di 457.500,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA S. MARTINO DELLA BATTAGLIA 00152, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 1262 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 125,75 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

H) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 475.000,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA S. MARTINO DELLA BATTAGLIA 00152, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 1262 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 118,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

I) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 01/2025 al prezzo di 460.000,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA S. MARTINO DELLA BATTAGLIA 00152, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 1262 sub. SUB con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 119,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

J) Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2025 al prezzo di 240.000,00 €, ubicato nel comune di Sirmione (BS), VIA L. MANARA 00002, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 15 mapp. 37 sub. SUB con una superficie catastale totale o



commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,70 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
Data DAT	11/2025	12/2025	11/2025	04/2025	12/2024	01/2025	02/2025	01/2025	01/2025	11/2025
Prezzo PRZ (€)	480.000,00	483.181,00	435.000,00	413.200,00	586.500,00	434.000,00	457.500,00	475.000,00	460.000,00	240.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	132,10	131,55	131,55	120,55	138,45	118,10	125,75	118,00	119,00	58,70

pMED (€/mq)	3.633,61	3.672,98	3.306,73	3.427,62	4.236,19	3.674,85	3.638,17	4.025,42	3.865,55	4.088,59
-------------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

$$pMED = \Sigma PI / \Sigma Si = 3.739,40 \text{ €/mq arrotondato in } 3.740 \text{ €/mq}$$

I comparabili selezionati appartengono al medesimo segmento di mercato sotto il profilo tipologico, qualitativo e funzionale; le differenze localizzative, ambientali e di contesto sono state considerate mediante applicazione prudenziale di coefficienti correttivi e riduttivi.

Determinato il valore medio del segmento di mercato ho assunto prudenzialmente un valore ridotto in funzione del fatto che gli immobili si troverebbero in una zona meno servita da servizi. Il fattore di riduzione adottato è 0.9.

I ricavi della possibile vendita sono i seguenti:

determinazione valore unitario di possibili vendita			
campionatura di mercato sul nuovo in aree urbanizzate limitrofe		3.740,00 €	
riduzione per posizione distante da servizi		10%	
valore unitario adottato per stima		3.366,00 €	
	sup comm.	valore uni	valore totale
valore degli immobili compravendibili	3.188,65	3.366,00 €	10.732.995,90 €

Per procedere con il metodo di valutazione è necessario a questo punto fare una stima degli effettivi costi di trasformazione.

Nella tabella seguente

ipotesi stima dei costi di trasformazione puri ossia senza valore dell'area esplicitato			
costi di trasformazione	quantità	costo unitario	costo
pulizia dell'area da vegetazione	1,00	a corpo	10.000,00 €
demolizione edifici e smaltimento	5.300,00	80,00 €	424.000,00 €
urbanizzazione dell'area	13.598,00	35,00 €	475.930,00 €
costi per realizzare sup principale	1.590,00	1.800,00 €	2.862.000,00 €
costi per realizzare sup accessoria	1.908,00	1.000,00 €	1.908.000,00 €
costi per portici e balconi	477,00	700,00 €	333.900,00 €
spese tecniche 8% dei costi	5.679.930,00 €	8%	454.394,40 €
oneri comunali primari (ipotesi)	1.590,00	140,00 €	222.600,00 €
oneri comunali costo di costruzione (ipotesi)	1.590,00	100,00 €	159.000,00 €
costo di mediazione immobiliare	10.732.995,90 €	2%	214.659,92 €
totale stima costi di trasformazione senza valore area			7.064.484,32 €

Siamo a livello di business plan per cui vi sono costi vivi da impresa edile.



Per l'assunzione dei costi unitari mi sono basato sui dati pubblicati nel Volume edito dalla DEI Tipografia del Genio Civile a cura del Collegio degli Ingegneri e degli Architetti di Milano. Ultimo volume disponibile 2024. Lo stesso riporta analisi di costo di edifici realmente edificati in Lombardia negli ultimi anni.

Nello specifico ho esaminato i costi unitari delle tipologie edilizie più simili qui riportate in tabella

scheda	settore di mercato	tipologia edilizia	costo al mq
A4	edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	villa tipo A	1.800,00 €
A5	edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	villa singola di pregio	1.844,00 €
A6	edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	villa singola di pregio	1.902,00 €
A7	edilizia residenziale di tipo medio e di pregio	edificio residenziale pluripiano	1.520,00 €

Ho ipotizzato delle spese tecniche al 8% del costo complessivo e una quota di oneri e costo di costruzione.

Stimati Costi e stimati i ricavi basandosi su dati reali come illustrato sopra posso passare alla fase successiva del metodo del DCF.

Il metodo del Discounted Cash Flow (DCF), o metodo finanziario dei flussi di cassa attualizzati, è un procedimento estimativo appartenente all'Income Approach, utilizzato per determinare il valore di un bene immobiliare o la redditività di un'operazione attraverso la previsione analitica dei flussi di cassa futuri generati dall'investimento e la loro attualizzazione ad un tasso che rifletta il rischio specifico dell'operazione.

Il metodo si fonda sul principio secondo cui il valore di un bene è pari al valore attuale dei benefici economici futuri che esso è in grado di generare. Tali benefici sono rappresentati dai flussi di cassa netti (differenza tra ricavi attesi e costi, inclusi oneri finanziari, fiscali e di sviluppo), stimati lungo un orizzonte temporale coerente con la durata dell'investimento o dell'operazione immobiliare.

Il tasso di attualizzazione adottato incorpora il rendimento atteso dall'operatore immobiliare, comprensivo della remunerazione del rischio imprenditoriale, del rischio urbanistico-commerciale e dell'incertezza connessa alla concreta realizzabilità dell'intervento.

Operativamente, il procedimento prevede:

- la costruzione di un piano dei flussi di cassa, articolato per periodi (generalmente annuali), che includa tutti i ricavi previsti (vendite, canoni, valorizzazioni) e tutti i costi (acquisizione, costruzione, urbanizzazione, spese tecniche, commerciali, fiscali, finanziarie);
- la determinazione di un tasso di attualizzazione (discount rate) che rifletta il rendimento atteso dagli operatori di mercato per investimenti con analogo profilo di rischio;
- l'attualizzazione dei flussi di cassa futuri alla data di valutazione, al fine di ottenere il valore attuale netto (Net Present Value – NPV) dell'operazione.



Il metodo consente altresì di determinare indicatori di redditività quali il Tasso Interno di Rendimento (Internal Rate of Return – IRR), definito come il tasso che rende nullo il valore attuale netto dei flussi di cassa, e che rappresenta il rendimento effettivo dell'investimento.

Ai sensi degli European Valuation Standards 2025, il metodo DCF rientra tra le applicazioni dell'Income Approach e richiede che le ipotesi adottate (flussi, tempi e tassi) siano coerenti, supportate da evidenze di mercato e riflettano adeguatamente il grado di rischio e di incertezza dell'operazione (EVS 2025, Cap. II, par. 7, p. 105; par. 9, p. 130).

Il metodo è particolarmente indicato per la valutazione di operazioni immobiliari complesse o in sviluppo (quali trasformazioni urbanistiche, interventi di recupero o nuova edificazione), in quanto consente di cogliere in modo dinamico la formazione del valore e la sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento, tenendo conto della distribuzione temporale dei flussi e dei rischi connessi.

Il periodo di intervento ipotizzato è di 4 anni nei quali nel primo anno si hanno unicamente spese, nel secondo di ipotizza di ultimare i lavori e di iniziare ad incassare. Prudenzialmente ho ipotizzato circa il 20% del totale di incasso che può essere sia il 20% delle unità abitative per valore, sia una serie di anticipi ricevuti, perché il metodo si basa sul flusso di cassa effettivo.

Nel terzo anno si ipotizza di portare avanti le vendite con un ulteriore 40% delle stesse e concludere l'operazione nell'arco del 4 anno di operazione.

Le spese tecniche sono leggermente spalmate perché si ipotizza che il tecnico possa concedere tale rateizzazione delle sue competenze. Le spese di mediazione sono espese quando le vendite e i relativi incassi si concretizzano.

La prima simulazione l'ho eseguita con il valore di stima eseguito con il metodo dei costi deprezzati.

determinazione del valore immobile tramite la redditività investimento con metodo CASH FLOW				
azione	tempo (anni)	ricavi	costi	netti
acquisto dell'immobile	0		1.570.000,00 €	- 1.570.000,00 €
spese progetto al 60% - oneri comunali e esecuzione dei lavori al 25%	1		2.074.219,14 €	- 2.074.219,14 €
ultimazione lavori (75%) spese tecniche 20% vendite per il 20% degli edifici (nei costi mediazione 2%)	2	2.146.599,18 €	4.393.758,36 €	- 2.247.159,18 €
vendite edifici per il 40% (nei costi mediazione 2%) Spese tecniche 20%	3	4.293.198,36 €	176.742,85 €	4.116.455,51 €
vendite edifici per il 40% (nei costi mediazione 2%)	4	4.293.198,36 €	85.863,97 €	4.207.334,39 €
	sommano	10.732.995,90 €	8.300.584,32 €	2.432.411,58 €
			indice redditività	15,4%

Si perviene ad un'ottima redditività tale da farmi considerare ottima e prudentiale la stima di valore con l'altra metodologia.

Un'operazione immobiliare viene valutata per il bilanciamento tra la redditività e il rischio.



In questo caso il rischio è dato dal fatto che non vi è l'assoluta certezza che il Comune possa approvare il piano di recupero ad uso residenziale dell'intervento perché tale decisione dipende da più decisori e da più commissioni.

Peraltro ipotizzando un valore di acquisto del bene pari a 2.000.000 si ottiene la seguente tabella con un indice di redditività annuo pari al 11.7 %

determinazione del valore immobile tramite la redditività investimento con metodo CASH FLOW				
azione	tempo (anni)	ricavi	costi	netti
acquisto dell'immobile	0		2.000.000,00 €	- 2.000.000,00 €
spese progetto al 60% - oneri comunali e esecuzione dei lavori al 25%	1	- €	2.074.219,14 €	- 2.074.219,14 €
ultimazione lavori (75%) spese tecniche 20% vendite per il 20% degli edifici (nei costi mediazione 2%)	2	2.146.599,18 €	4.393.758,36 €	- 2.247.159,18 €
vendite edifici per il 40% (nei costi mediazione 2%) Spese tecniche 20%	3	4.293.198,36 €	176.742,85 €	4.116.455,51 €
vendite edifici per il 40% (nei costi mediazione 2%)	4	4.293.198,36 €	85.863,97 €	4.207.334,39 €
	sommano	10.732.995,90 €	8.730.584,32 €	2.002.411,58 €
			indice redditività	11,7%

Si precisa che l'indicatore ottenuto rappresenta una redditività annua dell'investimento e non la marginalità complessiva dell'operazione immobiliare.

L'analisi finanziaria sviluppata mediante Discounted Cash Flow (DCF) consente infatti di considerare esplicitamente la distribuzione temporale dei flussi di cassa, il fabbisogno finanziario progressivo dell'iniziativa e il diverso peso economico assunto dal fattore tempo nel processo di trasformazione immobiliare.

Tale approccio risulta maggiormente rappresentativo rispetto a metodi semplificati fondati sul solo rapporto tra utile e costi complessivi dell'operazione, i quali non considerano la tempistica degli investimenti, dei ricavi e dell'esposizione finanziaria.

A titolo meramente indicativo, mediante un approccio semplificato basato sul rapporto Guadagno/Costi si otterrebbe una marginalità complessiva pari a circa il 23%; tuttavia tale indicatore, se non rapportato alla durata dell'operazione e alla distribuzione dei flussi finanziari, non consente una corretta rappresentazione della redditività effettiva dell'investimento.

È stata inoltre sviluppata un'analisi alternativa assumendo, in via ipotetica e maggiormente favorevole, la possibilità di un incremento del rapporto di recupero edilizio dal 30% al 35%, al solo fine di verificare la sensibilità estimativa dell'operazione rispetto a differenti scenari urbanistico-edificatori.



ipotesi superfici realizzabile ex Piano di Recupero			
edifici costruiti da recuperare	5.300,00		
percentuale ipotizzata concessa dal Comune	35%		
superficie principale concessa	1.855,00		
superficie interrati e accessori pari alla sup principale	1.855,00		
superfici accessorie come balconi e portici 30% SA	556,50		
ipotesi di superfici commercializzabili ex Piano di recupero			
descrizione	sup reale	indice mercantile	sup commerciale
superficie principale	1.855,00	1,00	1.855,00
superficie accessoria cantine e garage	1.855,00	0,50	927,50
porticati/balconi/terrazze 30% della sup principale	556,50	0,30	166,95
area totale	13.598,00		
a detrarre area probabile cessione a standard su slp	1.500,00		
area scoperta vendibile (A tot - A standard - Sup pr. - S portico)	9.686,50	0,05	484,33
totale sup commerciale ipotizzata vendibile			3.433,78
determinazione valore unitario di possibili vendita			
campionatura di mercato sul nuovo in aree urbanizzate limitrofe		3.740,00 €	
riduzione per posizione distante da servizi		10%	
valore unitario adottato per stima		3.366,00 €	
	sup comm.	valore uni	valore totale
valore degli immobili compravendibili	3.433,78	3.366,00 €	11.558.086,65 €

Anche i costi adeguati di conseguenza

ipotesi stima dei costi di trasformazione puri ossia senza valore dell'area esplicitato			
costi di trasformazione	quantità	costo unitario	costo
pulizia dell'area da vegetazione	1,00	a corpo	10.000,00 €
demolizione edifici e smaltimento	5.300,00	80,00 €	424.000,00 €
urbanizzazione dell'area	13.598,00	35,00 €	475.930,00 €
costi per realizzare sup principale	1.855,00	1.800,00 €	3.339.000,00 €
costi per realizzare sup accessoria	1.855,00	1.000,00 €	1.855.000,00 €
costi per portici e balconi	556,50	700,00 €	389.550,00 €
spese tecniche 8% dei costi	6.103.930,00 €	8%	488.314,40 €
oneri comunali primari (ipotesi)	1.855,00	140,00 €	259.700,00 €
oneri comunali costo di costruzione (ipotesi)	1.855,00	100,00 €	185.500,00 €
costo di mediazione immobiliare	11.558.086,65 €	2%	231.161,73 €
totale stima costi di trasformazione senza valore area			7.658.156,13 €

La redditività annua risulta un po' più alta pari al 12.7%, ma è il risultato di un'ipotesi plausibile, ma meno prudentiale di concessione del Comune.



determinazione del valore immobile tramite la redditività investimento con metodo CASH FLOW				
azione	tempo (anni)	ricavi	costi	netti
acquisto dell'immobile	0		2.000.000,00 €	- 2.000.000,00 €
spese progetto al 60% - oneri comunali e esecuzione dei lavori al 25%	1	- €	2.264.171,14 €	- 2.264.171,14 €
ultimazione lavori (75%) spese tecniche 20% vendite per il 20% degli edifici (nei costi mediazione 2%)	2	2.311.617,33 €	4.721.842,73 €	- 2.410.225,40 €
vendite edifici per il 40% (nei costi mediazione 2%) Spese tecniche 20%	3	4.623.234,66 €	190.127,57 €	4.433.107,09 €
vendite edifici per il 40% (nei costi mediazione 2%)	4	4.623.234,66 €	92.464,69 €	4.530.769,97 €
	sommano	11.558.086,65 €	9.268.606,13 €	2.289.480,52 €
			indice redditività	12,7%

Si ritiene, in coerenza con le analisi eseguite in funzione di dati tecnici e rilievi sul mercato che il valore dei beni immobili ottenuto con questa metodologia sia quello più corretto e che, con le ipotesi prudenziali, la sua appetibilità di vendita forzata sia comunque garantita. Stimo pertanto il valore di libero mercato al 15 maggio '26 pari a € 2.000.000 e il valore del bene in vendita forzata in pari data pari a € 1.800.000.



10. Conclusioni

Il Quesito posto

10.1. Sulla divisione del lotto 3

Il sottoscritto CTU conferma che il lotto 3 è divisibile. Ritengo opportuno che venga diviso in 5 sublotti in funzione della loro destinazione e soprattutto degli intestatari. Segnalo il fatto che attualmente alcuni sub lotti risultano dalle visure non essere di proprietà degli esecutati e che alcune quote di proprietà andranno chiarite tramite Successioni non ancora presentate e varie rinunce.

10.2. Sui valori aggiornati

I valori ottenuti mediante le diverse metodologie applicate (Market Comparison Approach e analisi dei prezzi medi di mercato) risultano tra loro sostanzialmente coerenti.

In conformità agli European Valuation Standards, si è proceduto ad una riconciliazione dei risultati, tenendo conto dell'affidabilità delle fonti, della qualità dei dati disponibili e della coerenza con il mercato immobiliare di riferimento.

Il valore finale di stima è stato pertanto determinato come espressione ponderata dei risultati ottenuti, privilegiando il metodo ritenuto maggiormente rappresentativo del comportamento del mercato nel segmento considerato.

Ho suddiviso ex lotto 3 in 5 porzioni:

10.2.1. Villa residenziale individuata al mappale 78 del foglio 40 DESENZANO con un valore stimato in libero mercato al maggio '26 per l'intero pari a € 1.040.000. Stimo il valore in vendita forzata pari a € 890.000. Non tutte le quote di proprietà sono degli esecutati. Da definire le successioni in morte di OMISSIS.

10.2.2. Terreno agricolo individuato al mappale 229 del foglio 40 DESENZANO con un valore stimato in libero mercato al maggio '26 per l'intero pari a € 154.000. Non stimo il valore in vendita forzata poiché il Terreno è di piena proprietà di OMISSIS, non esecutato.



10.2.3. Reliquato di terreno agricolo individuato al mappale 230 del foglio 40 DESENZANO con un valore stimato in libero mercato al maggio '26 per l'intero pari a € 7.000. Stimo il valore in vendita forzata pari a € 6.000

La proprietà è piena di OM/SS/S, esecutato

10.2.4. Terreno agricolo individuato al mappale 231 del foglio 40 DESENZANO con un valore stimato in libero mercato al maggio '26 per l'intero pari a € 82.600. Non stimo il valore in vendita forzata poiché il Terreno è di piena proprietà di OM/SS/S, non esecutato

10.2.5. Immobili agricoli dismessi in area agricola individuati al mappale 12 del foglio 45 DESENZANO con un valore stimato in libero mercato per l'intero pari a € 2.000.000 e in vendita forzata pari a € 1.800.000

10.3. Sulle proprietà

Le proprietà dei 5 immobili facenti parte dell'ex lotto 3 che mi è stato chiesto di suddividere non sono omogenee per quote e per proprietari. Due immobili risultano essere di piena proprietà di due fratelli non colpiti dall'esecuzione, nello specifico i terreni individuati ai mappali 229 e 231 del foglio 40 rispettivamente di OM/SS/S.

Resta da chiarire il fatto della successione della mamma, dove c'è chi sostiene di avervi rinunciato, ma risulta proprietario dalle visure.

E resta da chiarire le quote ex morte OM/SS/S, dove la successione non risulta presentata, ma ho rinvenuto una rinuncia di una sorella e della nipote.

Nel Quesito era richiesto di individuare quali beni non avessero quote di proprietà di Bonora Margherita e gli stessi sono:

- il 2 mappale 229 fg 40, di cui tuttavia si segnala la piena proprietà di un non esecutato
- il 3 mappale 230 fg 40
- il 4 mappale 231 foglio 40 di cui tuttavia si segnala la piena proprietà di un non esecutato
- il 5 mappale 12 foglio 45



Ritenendo di aver dato risposta circostanziata ai quesiti posti consegno questa perizia con relativi allegati:

- 1. Documenti relative alle proprietà**
 - a. Certificate di morte di OMIS/S
 - b. Rinuncia all'eredità di OMIS/S da parte di OMIS/S e figlia
 - c. Rinuncia all'eredità di OMIS/S da parte di OMIS/S e figlia
 - d. Rinuncia eredità di OMIS/S da parte di OMIS/S
- 2. Documenti relativi al lotto 3.1 Villa**
 - a. Estratto di mappa
 - b. Scheda catastale
 - c. Visura catastale
 - d. Visura ipotecaria
 - e. Fotografie
- 3. Documenti comuni ai lotti 3.2 3.3 3.4 3.5**
 - a. Certificato di destinazione urbanistica CDU
- 4. Documenti relativi al lotto 3.2 Terreno**
 - a. Estratto di mappa
 - b. Visura catastale
 - c. Visura ipotecaria
 - d. Fotografie
- 5. Documenti relativi al lotto 3.3 Terreno**
 - a. Estratto di mappa
 - b. Visura catastale
 - c. Visura ipotecaria
 - d. Fotografie
- 6. Documenti relativi al lotto 3.4 Terreno**
 - a. Estratto di mappa
 - b. Visura catastale
 - c. Visura ipotecaria
 - d. Fotografie
- 7. Documenti relativi al lotto 3.5 Fabbricati agricoli**
 - a. Estratto di mappa
 - b. Scheda catastale
 - c. Visura catastale
 - d. Visura ipotecaria
 - e. Fotografie

Gli stessi sono salvati in 5 file singoli per permetterne la più agevole gestione relativamente ai 5 lotti ottenuti ciascuno con le sue peculiarità.

Desenzano del Garda, 22 maggio '26

il CTU

Dott. Ing. Giuseppe Girelli

